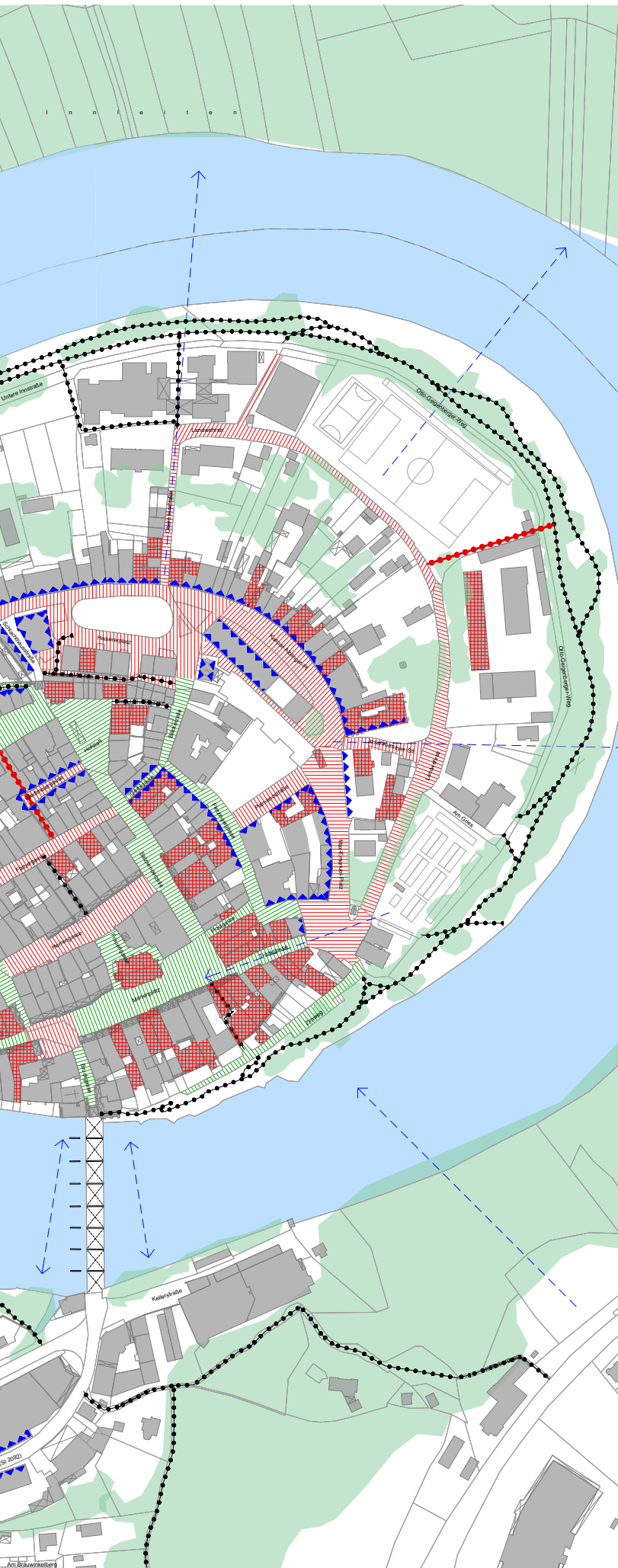


# Städtebauliche Analyse - Ortskernbereich



## Mängel- und Werteübersicht

Die Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse zeigt neben der qualitativ hochwertigen städtebaulichen Grundstruktur im Altstadtbereich eine Anzahl von Aufgaben und Potentialbereichen. Während viele öffentliche Flächen im inneren Altstadtbereich bereits neu gestaltet wurden, blieben weiter am Rand der Altstadt liegende Flächen bisher außen vor. Neben der tradierten historischen Parzellen- und Gebäudestruktur der Stadt stellt ihre Maßstäblichkeit insgesamt einen wesentlichen Wert dar, den auch die Wasserburger Bürger so empfinden und in den Befragungen zum Ausdruck gebracht haben. Eine hohe Durchlässigkeit für Fußgänger und zahlreiche informelle Wegeverbindungen unterstützen diesen Eindruck grundsätzlich, die Ergänzung noch fehlender Wegeverbindungen erlaubt eine weitere Verbesserung. Öffentliche Grünflächen gibt es im wesentlichen im Bereich von Palmanoanlage und Heisererplatz, ansonsten dienen die über Fußwege entlang des Ufers erreichbaren Grünzonen am Inn als wesentliche Erholungszone für die in hoher

Dichte bebaute Altstadt. Dabei ist der Inn im Bereich der Innbrücke tatsächlich aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbar, im östlichen und nördlichen Bereich der Altstadt verschwindet er häufig hinter den notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen und wird erst sichtbar, wenn man die Uferzone erreicht. Aus städtebaulicher Sicht geht es im Bereich der historischen Altstadt um die Sicherung und den Erhalt der bestehenden historischen Stadtstruktur, im westlichen Bereich der Halbinsel auf den Flächen ehemaliger Gewerbebetriebe oder im Bereich der Bahnanlagen ist eine grundsätzliche Ordnung des städtebaulichen Raumes und der dort angesiedelten Funktionen erforderlich.

## Wegeverbindungen im Altstadtbereich

Kleine, informelle Wegeverbindungen erlauben Bürgern und Gästen sich auf kurzem Weg auch abseits des Fahrverkehrs im Ort zu bewegen. Die Durchlässigkeit der dichten Bebauung im Ortskern ist eine wichtige Qualität, die bereits an vielen Stellen angelegt und entwickelt ist. Die Aufwertung und Ergänzung dieser Wegeverbindungen trägt erheblich zum positiven Erleben des Ortes bei. Während im Bereich der mittelalterlichen Altstadt einschließlich der reaktivier-

ten Passagen weitgehend ein ausreichend dichtes Fußwegenetz existiert, fehlen auf den ehemaligen Schwemmlandflächen nördlich und östlich des Altstadt-kernes und im Bereich der Rampe am Bahnhof kurze Wegeverbindungen. Eine kürzere Wegeverbindung für Fußgänger zwischen ZOB und dem Schulzentrum im Bürgerfeld, also eine zusätzliche Verbindung über den Inn, ist schon seit langer Zeit ein Thema in Wasserburg.

## Gebäude mit Sanierungsbedarf

Im Bereich des Ortskernes weisen einige Liegenschaften teils einen Sanierungsbedarf auf. Mit der Notwendigkeit in einem wiederkehrenden Rhythmus Unterhaltsmaßnahmen durchzuführen ergibt sich bei einer Momentaufnahme fast zwangsläufig ein gewisser Anteil an Gebäuden, bei denen Sanierungsmaßnahmen anstehen. Häufig handelt es sich dabei um reine Unterhaltsmaßnahmen - etwa Putzschäden im Sockelbereich - im Einzelfall sind aber auch

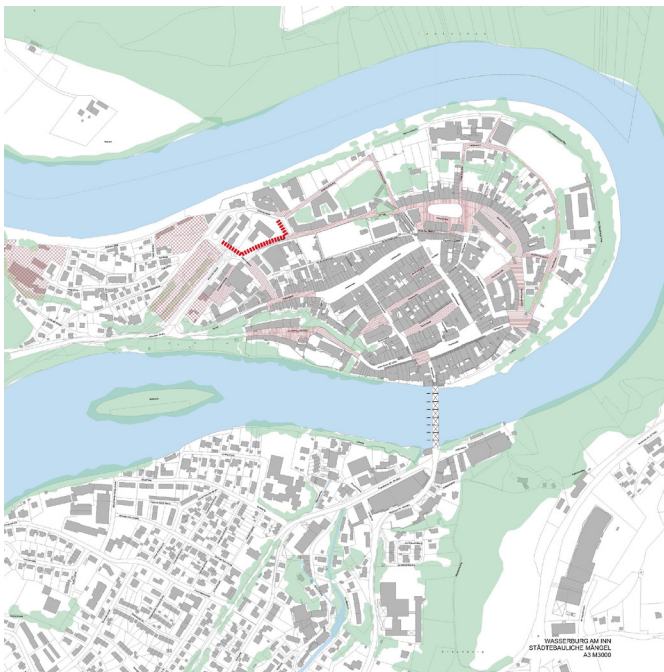
Gebäude leer gefallen oder nur in einem kleinen Teil der Fläche genutzt und deshalb seit längerem nicht saniert worden. Insgesamt ist die Zahl der sanierungsbedürftigen Gebäude in Wasserburg, auch aufgrund des geringen Leerstandes, eher unterdurchschnittlich.

## Wenig attraktive Erdgeschosszonen

Für das Erleben eines Straßenzuges als Fußgänger spielt die Nutzung und Gestaltung der Erdgeschosszone eine entscheidende Rolle. Typisch für eine lebendige, attraktive Aufenthaltszone ist der kleinteilige Wechsel der Nutzungen, und eine offene Gestaltung der Fassadenflächen. Fehlen über eine Länge von 12-15 Meter interessante Eindrücke, wechseln Fußgänger bereits die Straßenseite - die Durchgängigkeit einer attraktiven Erdgeschosszone im Umfeld ist also ein

wesentlicher Standortfaktor für alle Nutzungen, die auf Publikumsverkehr angewiesen sind. während innerhalb der historischen Kernstadt diese Kriterien von Kleinteiligkeit und Lebendigkeit weitgehend gegeben sind, fehlen im Bereich Kaspar-Aiblinger-Platz, Im Haag oder an der Rosenheimer und Salzburger Straße über lange Strecken attraktive Nutzungen im Erdgeschoss.



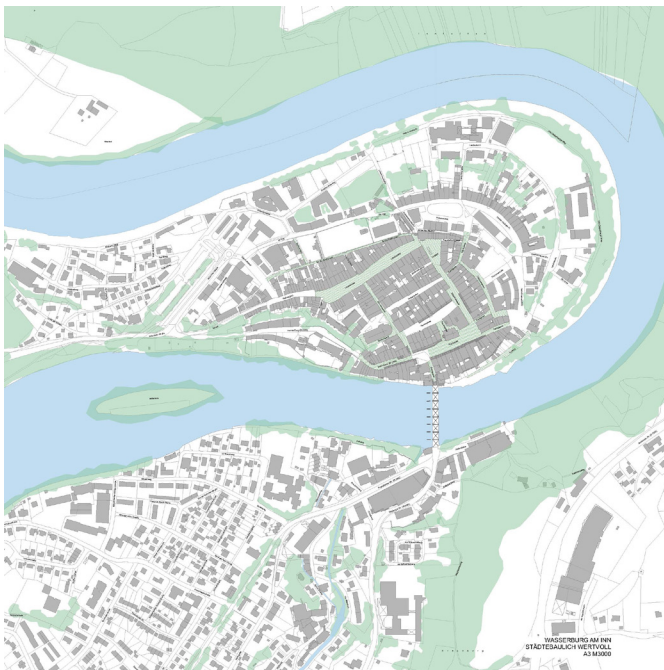


## Öffentlicher Raum mit Sanierungsbedarf

Neben der städtebaulichen Ordnung spielt die Oberflächengestaltung, Ausstattung und Flächengliederung eine wichtige Rolle für die Wahrnehmung und Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes.

Zudem haben sich die Anforderungen aus Verkehr, Barrierefreiheit und Nutzung in den letzten Jahrzehnten verändert, so dass auch Bereiche, die von nicht allzu langer Zeit überarbeitet wurden unter Umständen einer Nachbesserung bedürfen.

In der Planübersicht sind die öffentlichen Räume im Altstadtbereich zusammengetragen, die einer grundsätzlichen Neuordnung oder auch nur der gestalterischen Aufwertung des Platz- oder Straßenraumes bedürfen.



## Qualitätvoller öffentlicher Raum

In der Stadt Wasserburg wurden in mehr als vierzig Jahren Unterstützung durch Städtebauförderungsmittel bereits wesentliche öffentliche Flächen aufgewertet. Insbesondere der Altstadtkern um Marienplatz, Salzsenderzeile und Lederergasse hat bereits eine deutliche Aufwertung erfahren. In diesen Bereichen ist allenfalls eine Anpassung an veränderte Nutzungsbedürfnisse (Barrierefreiheit) erforderlich.



## Bereiche mit fehlendem Sicherheitsgefühl

Zu den Grundfunktionen der Stadt gehört die Funktion des Schutzes: Schutz vor dem Verkehr, vor Verbrechen und vor unangenehmen Sinneswahrnehmungen. Aus der hohen Verkehrsbelastung der Altstadt entstehen an Engstellen immer wieder Situationen, in denen der Verkehr als Belastung wirkt (Bruckgasse, Tränkgasse). Hier steht aus städtebaulicher Sicht der Schutz des Fußgängers im Vordergrund.

Fehlende Beleuchtung oder die isolierte Lage einzelner Wegeverbindungen wie im Bereich des ehemaligen Eisenbahntunnels an der Rampe oder zwischen Parkhaus Überfuhrstraße und Innufer können ein Unsicherheitsgefühl auslösen und werden dann zu bestimmten Zeiten oder von bestimmten Nutzergruppen gemieden. Die Verdichtung des Wegenetzes und die Verbesserung der Beleuchtungssituation schaffen hier Abhilfe.

## Blickbeziehungen zu Inn und Hangleiten

Die besondere Lage der wasserburger Altstadt auf einer gegenüber den umliegenden Ufern deutlich tiefer liegenden Halbinsel spielt auch für die Blickbeziehungen zur und von der Altstadt eine wichtige Rolle. Während von den umliegenden Höhenlagen aus die Dachlandschaft Wasserburgs als wahrnehmbare ‚fünfte Fassade‘ im Vordergrund steht, führt die Höhe der umgebenden Uferkanten dazu, dass die dortigen Waldflächen auch von vielen Stellen innerhalb der

Altstadt als Hintergrund der Stadtsilhouette wirkt. Lücken in der weitgehend geschlossenen Bebauung oder radial verlaufende Gassen und Wege öffnen zusätzlich den Blick Richtung Inn und Uferbewaldung. Der Erhalt und die Förderung dieser Blickbeziehungen trägt wesentlich zu dem Eindruck einer ‚grünen Stadt‘ in der Altstadt Wasserburgs bei.

## Stadtbildprägende Gebäude - Einzeldenkmale

Die Altstadt Wasserburgs weist eine beinahe einmalige Dichte an hochwertigen Einzelbaudenkmalen auf. Diese Gebäude prägen den öffentlichen Raum und unterstützen die Maßstäblichkeit der Altstadt, in der auch in den städtebaulichen Strukturen weitgehend die mittelalterliche Situation noch erlebbar ist. Herausragende, auf qualitätsvolle Weise das Stadtbild prägende Gebäude jüngerer Zeit hingegen fehlen im Bereich der Altstadt Wasserburgs weitgehend, so dass

die heutige Gestaltqualität beinahe vollständig auf dem historischen Erbe und seiner Bewahrung oder Inwertsetzung gründet.





Auszug Rahmenblätter Stadt Wasserburg (1813) - (c) Bayerische Vermessungsverwaltung

## Siedlungsentwicklung bis 1813

Der Urkataster zeigt den inneren Altstadtbereich mit der ehemaligen Stadtmauer, den vorgelagerten Bereichen von Friedhof, Gries und Schopperstätt und die nach Süden über den Inn führende Brücke. Außerhalb der Bebauung „Auf dem Gries“ lagen Nutzgärten und die großflächigen Einrichtungen von Exerzierplatz und Schießstätte, die eigentliche Bebauung endete aber hier. Diese Zäsur ist bis heute ablesbar, wengleich durch die Ansiedlung von Bildungs-

einrichtungen und Bauhof sowie einzelnen Wohngebäuden in diesem Bereich die Stadt über diese Grenze hinaus gewachsen ist. Schrebergärten und Grünflächen trennen aber bis heute hier den historischen vom moderneren Bereich der Bebauung auf der Halbinsel. Der rot angelegte Bereich beschreibt den unter Ensembleschutz stehenden Teil der Halbinsel, der sich im wesentlichen am Urkataster von 1854 orientiert. Westlich der Burg und im Bereich der Schopperstätt

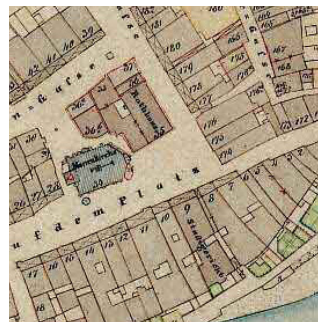
nimmt die Dichte der denkmalpflegerisch relevanten Einzelgebäude (rote Eintragungen) deutlich ab. Dieser Bereich ist bis heute durch den später hier angesiedelten Bahnhof der Bahnlinie Reitmehring-Wasserburg geprägt. Im inneren Altstadtbereich zeigt die Überlagerung der heute registrierten Einzeldenkmale und des Urkatasters von 1854 die im Kernbereich unveränderten städtebaulichen Räume der Stadt. Eine bis heute spürbare Lücke ist durch einen

Stadtbrand im Bereich der Grünflächen an der Palmananlage entstanden, dem auch das östliche Stadttor zum Opfer fiel. Der Urkataster zeigt außerdem den noch unverbauten Wuhrbach südlich des Inns und einen künstlichen Kanal an der Engstelle der Halbinsel, der heute zugesetzt ist.

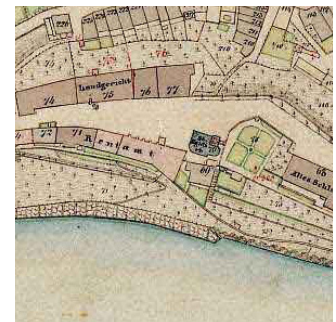


Der Stich von Gabriel Bodenehr (um 1710) zeigt im Bereich der Altstadt auf der Halbinsel bereits die wesentlichen Elemente auch der heutigen Altstadt Wasserburgs. Die auf dem Hügel über der Altstadt liegende Burganlage bildet den Abschluss der Bebauung nach Westen, im Osten bildet der Inn eine natürliche Grenze. Im Stich von Bodenehr gibt es östlich der Bebauung am Gries keine weiteren Flächen - die Schwemmlandzone, in der heute Bauhof, Schulen und Sportplatz liegen, existiert in dieser Darstellung nicht. Obwohl anzunehmen ist, dass diese Bereiche nur

bei hohem Wasserstand tatsächlich unter dem Wasserspiegel des Inns lagen, zeigt die Darstellung die untergeordnete Bedeutung dieser Bereiche. Der Bereich am Gries selbst, als große Handelsfläche mit dem zugehörigen Salzstadl liegt zwar vor der Stadtbefestigung, ist aber durch Lage und Topographie trotzdem geschützt.



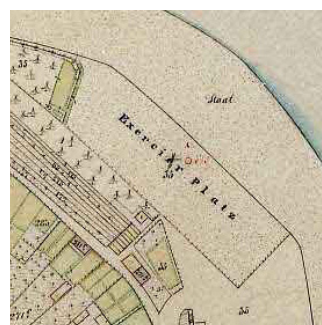
Der Marienplatz als Zentrum weltlicher (Rathaus, Stadtgericht) und kirchlicher Funktionen (Marienkirche) bleibt hinsichtlich seiner Fläche relativ klein, liegt aber direkt am einzigen Zugang der Halbinsel über den Inn.



Die Burganlage mit Landgericht und Rentamt liegt am höchsten Punkt der Halbinsel und überblickt damit sowohl die Altstadt als auch die Innsschleife von einer strategisch günstigen Position.



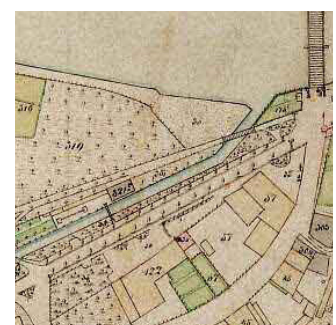
Neben der Brücke im Süden zeigt der Urkataster von 1813 eine fest installierte Fährverbindung zum Blaufeld, die bis in die 1980er Jahre die Verbindung nach Norden über den Inn herstellte.



Für großflächige Nutzungen wie Exerzierplatz oder Schießbahnen war in der dicht bebauten Altstadt Wasserburgs kein Platz. Sie wurden deshalb schon Anfang des 19. Jhd. auf der Schwemmlandzone vor der Altstadt errichtet.



Die Fläche um den Salzstadl „Auf dem Gries“ ist eine der größten zusammenhängenden Freiflächen der Wasserburger Altstadt. Der Ausschnitt zeigt den Bereich der Palmanoanlage noch als dicht bebauten Bereich der Altstadt vor den Bränden von 1874 und 1885.



Der Bachlauf des Wuhrbaches mündet als offener Wasserlauf westlich der Innbrücke in den Inn. Erste Siedlungsbausteine zeigen sich hier südlich der Innbrücke: Bierkeller, Kapuzinerkloster und eine der Wasserburger Mühlen liegen außerhalb der Stadtmauern.



## Siedlungsentwicklung auf der Halbinsel

Der topographische Atlas vom Königreiche Bayern von 1825 zeigt noch einmal deutlich die isolierte Lage der Halbinsel gegenüber den umliegenden Hangleitenden und die verhältnismäßig großen Platzflächen rund um den Salzstadel im Vergleich zu den innerhalb der Stadtmauern gelegenen Straßenzügen von Lederzeile, Färbergasse, Herren-gasse und Marienplatz. Deutlich sichtbar hier auch die von Westen kommend über den Burgberg geführte Straße, die dann über die

Innbrücke geführt wird und im wesentlichen dem heutigen Verlauf der Salzburger Straße entspricht. Nur wenige Streusiedlungen sind entlang der Salzburger und beidseits der Münchener Straße dargestellt. Die später gebaute Bahnlinie fehlt ebenso noch.

## Urpositionsblatt 1866

Auf dem Wasserburger Urpositionsblatt von 1866 ist die 1875 errichtete Bahnlinie dargestellt, die in etwa einem Kilometer (also etwa 1 Stunde Fußweg) Entfernung von der Altstadt westlich von Reitmehring vorbei geführt wurde. Von 1902 bis 1987 wurde eine zweite Bahnlinie zwischen Reitmehring und dem Hauptort Wasserburg betrieben. Die seit dem Urkataster von 1813 beinahe unveränderte Ausdehnung der Stadt zeigt die Stagnation der Orts-

entwicklung in der Phase zwischen dem Niedergang des Salzhandels auf dem Inn als Verkehrsweg bis zur Industrialisierung und der Ansiedlung einzelner größerer Gewerbe- und Industriebetriebe. Diese - zeitgenössisch deprimierend wirkende - nur sehr langsame Entwicklung ist ein wesentlicher Grund für die hohe Zahl tradierter, wertvoller Gebäude und städtebaulicher Strukturen in Wasserburg.





# Städtebauliche Analyse - Reitmehring



## Ein besonderer Ortsteil Wasserburgs

Reitmehring nimmt unter der Wasserburger Ortsteilen eine Sonderstellung ein: zum einen war Reitmehring bis zur Gemeindegebietsreform als Ortsteil Attels ein weitgehend selbständiger Ort, als Standort des Wasserburger Bahnhofes der Bahnlinie Ebersberg-Wasserburg bzw. Mühlendorf-Rosenheim kam Reitmehring zudem eine besondere verkehrstechnische Bedeutung zu. Heute wird Reitmehring nicht nur durch die beiden Bahnlinien geteilt, sondern auch durch die hoch frequentierte B304. Anders als in der Altstadt des Hauptortes ist die historische Struktur des Ortes aus dem Urkataster kaum noch sichtbar. Im Bereich des ursprünglichen Straßendorfes Reitmehring führten die Ansiedlung eines der ersten großen Industriebetriebe und die baulichen

Veränderungen in der Folge zum weitgehenden Verschwinden der historischen Strukturen. Entlang der Verbindungsstraße zwischen dem neu entstandenen Bahnhof und dem Hauptort Wasserburg entwickelte sich ein neuer Siedlungsschwerpunkt, der über die Zeit auch verschiedene Versorgungsfunktionen inne hatte: Apotheke, Wirtshausbetrieb, Bäckerei und andere zentrale Funktionen siedelten sich hier an. Der Ausbau der B15 trennte diese direkte Verbindung nach Wasserburg, so dass die Bahnhofstraße heute in ihrem östlichen Bereich ab Höhe der Kirche fast ausschließlich Wohnnutzungen erschließt. Mit der Vernetzung des Reitmehringers Bahnhofes mit dem MVV München haben sich die Rahmenbedingungen für den Ortsteil erneut

verändert. Mit etwa 1.500 Einwohnern ist Reitmehring schon heute einer der Einwohnerstärksten Ortsteile in Wasserburg. Die Lage zwischen dem Gewerbegebiet Staudham und dem Hauptort hat bisher die Entwicklung eines eigenen Nahversorgers für den Ortsteil nicht ermöglicht. Heute ist ein kleiner Laden im Bahnhofsgebäude die einzige Versorgungsmöglichkeit im Ort. Mit dem zu erwartenden Wachstum des Ortsteils stellt sich aber auch die Fra-

ge nach der Möglichkeit, in gewissem Umfang fußläufig erreichbare Versorgungsfunktionen entwickeln zu können. Besonders seit dem Wegfall der Bahnlinie zwischen Reitmehring und dem Hauptort Wasserburg ist auch die Anbindung für Personen ohne Pkw ein wichtiges Thema. Aktuell gibt es hier eine auf den Bahntakt abgestimmte Buslinie.



# Strategische Analyse - Altstadt Wasserburg am Inn



## Innerörtliche Betrachtung - Altstadt Wasserburg

Die hohe Anziehungskraft und Zentralität der Stadt Wasserburg am Inn resultiert zum einen aus ihrem besonderen Besatz mit zentralen Einrichtungen und zum anderen wirkt die hohe Attraktivität der Wasserburger Altstadt stark anziehend auf die Bevölkerung der ländlich geprägten Umlandkommunen. Die **Attraktivität der Altstadt** resultiert dabei aus mehreren Dingen. Hierzu zählen ihre historische Bedeutung, ihre einzigartige bauliche und stadträumliche Quali-

tät, ihre hohe Bebauungs-, Funktions- und Angebotsdichte, ihre repräsentativen Gebäude, ihre Aufenthaltsbereiche, ihr Veranstaltungsangebot sowie ihre Vielfalt und Nutzungsmischung. Diese Punkte zusammengekommen ergeben eine ausgesprochen starke **Multi-funktionalität**. Dies schafft zahlreiche Besuchsanlässe und ermöglicht Kopplungsbeziehungen, was in der Summe für eine ausgesprochen starke Belebung der Altstadt sorgt. Die Altstadt ist aber nicht nur der be-

deutendste **Einkaufsstandort** der Stadt, sondern sie besitzt auch als Standort mehrerer Schulen sowie als bevölkerungsstarker Wohnstandort und nicht zuletzt auch als Arbeitsstandort eine hervorgehobene Stellung. Sie erreicht zusammen mit der Funktion als touristischer Besuchspunkt eine umfangreiche Tagbevölkerung, die den öffentlichen Raum belebt. Diese umfangreiche, auf den Altstadtkern konzentrierte Nachfrage, macht den Standort gerade für Einzelhandelsgeschäfte

und Gastronomie attraktiv und ermöglicht eine umfangreiche Ausstattung, die ihrerseits wieder die Attraktivität des Standortes erhöht. Die Altstadt ist in Wasserburg zudem der bedeutendste **Besuchs- und Treffpunkt sowie Aufenthalts- und Begegnungsbereich**. Darüber hinaus ist sie Veranstaltungsort und damit nicht nur repräsentativer und wahrnehmungsbezogener Mittelpunkt der Stadt, sondern auch prägender Ort des städtischen Lebens und des Images der gesamten Stadt.

## Nutzungsstruktur und Funktionalität

Innerhalb der Wasserburger Altstadt lassen sich anhand der Lage und der dominierenden Nutzungsart **funktional** unterschiedliche **Standortbereiche** unterscheiden. Straßen mit dichtem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, die funktional als **Einkaufsbereich** entwickelt sind, reichen vom Bahnhofplatz als Auftakt der Handelszone über den Weberzipfel in die Ledererzeile. Die Ledererzeile weist einen ausgesprochen dichten Handelsbesatz auf und spannt zusammen mit der Hofstatt, der Salzsenderzeile, dem Marienplatz und der Schusterergasse den handelsbezogenen Kernbereich der Wasserburger Altstadt auf. Die rechteckige Grundstruktur ist maßgeblich für die Weitläufigkeit der Zone, die insgesamt eine Kantenlänge von 700 m aufweist. Da keine innere Erschließungsachse in Nord-Süd-Richtung vorliegt, wird der gesamte Bereich gut frequentiert, wenngleich die Frequenz in der Schusterergasse hinter der in den übrigen Straßen zurück bleibt, was nicht zuletzt an dem engeren Straßenquerschnitt und dem Kirchenumfeld als Störung der Handels- und Dienstleistungsfunktion liegt. Eine etwas **geringere Angebotsdichte** und eine lagebedingt auch etwas geringere Frequentierung besitzen die Färbergasse und die Herrengasse, deren Grundcharakteristik zwar weiterhin durch die **Handels- und Dienstleistungsfunktion** bestimmt wird, die dabei aber eine deutlich stärkere

Relevanz für Zielkäufe besitzen. Der deutlich geringere allgemeine Passantenstrom in diesen beiden Gassen resultiert aus der speziellen räumlichen Verteilung der **Frequenzspender** am Rand der Altstadt und der Magneten innerhalb der Kernzone der Altstadt. Frequenzspender sind die Innenstadtstellplätze sowie die Haltepunkte im ÖPNV. Frequenz spendet dementsprechend der westlich vorgelagerte Bereich der Altstadt mit den Stellplätzen an der Rampe, dem Parkhaus Überfuhrstraße und dem Busbahnhof. Im östlichen Altstadtbereich sind der Parkplatz am Gries und die Bushaltestelle Max-Emanuel-Kapelle Frequenzspender und aus Richtung Süden erfolgt der Zustrom vom Parkhaus Kellerstraße aus über die Innbrücke. Die **Distanz** von diesen Frequenzpunkten zum Kernbereich der Einkaufszone beträgt maximal 300m. Den Frequenzspendern stehen Anbieter und Einrichtungen mit Magnetfunktion gegenüber und prägen den Verlauf der Passantenströme. **Magnetfunktion** im Handel besitzen der Bio-Supermarkt im Bahnhofplatz, die Anbieter Unterhaus Gruber, Drogeriemarkt Müller und das Inn-Kaufhaus in der Ledererzeile sowie das Gewandhaus Gruber am Marienplatz. Weitere **Anziehungspunkte** im Kernbereich der Altstadt sind die Hofstatt in ihrer Markt- und Aufenthaltsfunktion sowie das Rathaus zusammen mit der Tourist-Information. Die räumliche

Verteilung von **Frequenzspendern und Magneten** zeigt die untergeordnete Verbindungsfunktion von Färbergasse und Herrengasse. Weitere, gesamtstädtisch wirksame Anziehungspunkte im Standortbereich der Altstadt sind die **Infrastruktureinrichtungen** im östlichen Altstadtbereich. Hierzu zählen die unterschiedlichen Schulen und der Kindergarten sowie der Bauhof, die ebenfalls jeweils Besuchsansätze schaffen oder die Tagbevölkerung in der Altstadt erhöhen. Auch raumstrukturell prägen Infrastruktureinrichtungen der unterschiedlichsten Bereiche den östlichen Altstadtrand sowie die Zonen Auf der Burg sowie Im Hag und Überfuhrstraße. Eine **Mischnutzungszone** ohne dominierende Funktion lässt sich im Bereich Heisererplatz und Kaspar-Aiblinger-Platz identifizieren. Dieser Bereich liegt abseits der **Frequenzströme** im Fußgängerverkehr, wird aber durch den PKW-Verkehr stark beansprucht und besitzt gleichzeitig eine hohe stadträumliche Qualität. Deutlich geringere stadträumliche Qualität und eine sehr geringe multifunktionale Dichte ist im gesamten **Rückseitenbereich** der Ledererzeile und Salzsenderzeile auszumachen. Hierzu zählen unter anderem der Bereich An der Stadtmauer und Hinter den Mauern aber auch die Bäckerzeile und die Fletzingergasse. Während diese Bereiche seit jeher **keine stärkere Nutzungsdichte** aufweisen, sind in

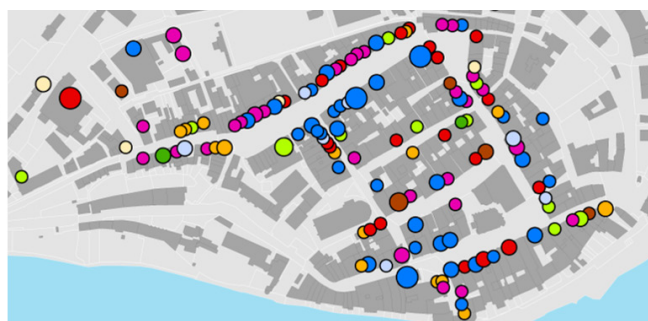
anderen Arealen tatsächliche **Funktionsschwächen** als Folge von Nutzungswandel und Mindernutzungen sichtbar. Derartige Bereiche finden sich in der Tränkgasse und der Schmidzeile, die beide eine hohe Verkehrsbelastung und geringe **Aufenthaltsqualität** besitzen sowie im Bereich Münchner Straße und Knoppermühlweg. Dort sind Mindernutzungen vorhanden, die Entwicklungspotenzial bieten.

Insgesamt lässt sich für die Wasserburger Altstadt eine ausgeprägte **Nutzungsichte und Multifunktionalität** feststellen, die für einen hohen Umfang an Tagbevölkerung in der Altstadt sowie eine starke Frequentierung des öffentlichen Raums sorgen. Sie resultieren aus

- der Konzentration **zentraler** Einrichtungen in der Altstadt,
- einem umfangreichen Besatz mit Handels- und Dienstleistungsunternehmen und damit einer besonderen Funktion als **Arbeitsort** zahlreicher Beschäftigter,
- dem Besatz mit mehreren **Schulen** direkt auf der Halbinsel sowie weiterer Schulen auf der südlichen Innseite in fußläufiger Anbindung zur Altstadt,
- einer ausgeprägten **Wohnnutzung** mit über 2.000 Altstadtbewohnern sowie
- der touristischen Attraktivität als **Tagesausflugsziel**.

### Einzelhandelsbestand

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren
- Hausrat, Möbel
- Kunstgewerbe
- Sonstiger Einzelhandel



### Größenklassen

- unter 100m² VK
- 100 bis 400 m² VK
- 400 bis 800 m² VK
- 800 m² VK und mehr

## Akteure und Kooperationsstruktur

In einer Entwicklungsstudie zum Raum Wasserburg aus dem Jahr 1994 wird darauf hingewiesen, dass „**nur wenig Ansätze für kooperatives Handeln**“ vorhanden sind. Sie empfehlen, ein gemeinsames Standortbewusstsein zu entwickeln und gemeinsame Kommunikations- und Informationsbeziehungen aufzubauen. Ziel sollte es sein, aus dem vorherrschenden „Nebeneinander“ ein vermehrtes „Miteinander“ zu entwickeln.

Ein **gemeinsames Standortbewusstsein**, das in eine gemeinsame Standortplanung und Angebotsentwicklung der unterschiedlichen Akteure umfasst, lässt sich auch heute nicht ausmachen. Dies gilt für alle räumlichen Ebenen der Standortentwicklung. Innerhalb des Standortareals des räumlich größten Maßstabs, dem Bereich der Altstadt

agieren die unterschiedlichen Akteure ohne institutionalisierten Austausch. Eine gemeinsame Standort- und Angebotsentwicklung in Kooperation von Stadt Wasserburg und Wirtschaftsförderungs-Verband findet nicht statt. Es fehlt hierfür an einer **übergeordneten Kooperationsstruktur** für die Angebotsentwicklung und auch die Außendarstellung. Dementsprechend ist die Altstadt auch nicht als eigenständiger Angebotsbaustein der Stadt Wasserburg am Inn nach außen positioniert. Eine gebündelte **Außendarstellung** der zahlreichen Angebote der Altstadt ist ebenso nicht vorhanden wie eine produktorientierte Aufbereitung der Angebote für die Bevölkerung und die Gäste aus der Region. Gleichzeitig fehlt auch die erforderliche übergeordnete **Koordination** der Akteure. Ein institutionalisiertes Stadt-

bzw. Altstadtmanagement sowie ein institutionalisiertes Stadt- bzw. Altstadtmarketing sind nicht vorhanden. Dabei tragen aber die unterschiedlichen Akteure ein umfangreiches **Veranstaltungsangebot**, das die Wasserburger Altstadt belebt. Da aber eine gemeinsame Organisationsstruktur zur Standortentwicklung der Altstadt fehlt und die bestehenden Zusammenschlüsse alle auf **ehrenamtlicher** Basis arbeiten, lassen sich komplexere Kooperationsthemen nur unzureichend realisieren. Ohne die hierfür erforderliche Kooperationsstruktur, die alle unterschiedlichen Akteure der Altstadtentwicklung **zusammenbringt**, kann eine tatsächlich gemeinsame Standort- und Produktentwicklung der Akteure der Wasserburger Altstadt dauerhaft nicht erfolgen. Darüber hinaus stößt auch der im Rahmen einer

ehrenamtlichen Tätigkeit leistbare Aufgabenumfang des WFV an seine Grenzen, während die **Komplexität** und der **Aufgabenumfang** einer kooperativen Altstadtentwicklung weiter zunehmen. Das Fehlen einer gemeinsamen Standortentwicklung lässt sich nicht nur für das Thema bzw. den Raumschnitt Altstadt ausmachen, sondern betrifft auch das gesamtstädtische Thema „Wirtschaftsstandort“. Ein **institutionalisierter Austausch** der wichtigsten Akteure am Wirtschaftsstandort Wasserburg ist nicht etabliert und gemeinsame Positionen sowie ein Austausch mit der Wirtschaftsförderung am Landkreis ist nicht gegeben. Schließlich existiert auch keine Kooperationsstruktur mehr, die **Stadt-Umland** Themen aufnehmen könnte.

