

Leitbild - Strategische Entwicklung Wasserburg am Inn

Leitprinzip

Nachhaltige und kooperative Stadtentwicklung

Nachhaltigkeit ist das Leitprinzip der Stadtentwicklung in Wasserburg am Inn. Die inhaltlichen Dimensionen nachhaltiger Stadtentwicklung (sozial, wirtschaftlich, ökologisch und kulturell) werden bei allen Entwicklungen berücksichtigt. Es wird ein institutioneller Rahmen für eine kooperative Stadtentwicklung geschaffen und die Entwicklung einer nachhaltigen Bürgergesellschaft gefördert.

Die Bewertung der ökonomische Dimension der Nachhaltigkeit beinhaltet auch die künftige finanzielle Belastung der Kommune durch Investitions- und Unterhaltskosten und soll stets thematisiert werden. Die Bewertung der kulturellen Dimension nachhaltiger Stadtentwicklung soll u.a. zur Bewahrung des Charakters der Stadt dienen und diesen Aspekt thematisieren. Die soziale Dimension nachhaltiger Stadtentwicklung soll das Thema „sozialgerechte Stadtentwicklung“ aufgreifen. Es soll eine gleichberechtigte Nutzung des Stadtraumes durch alle Bevölkerungsgruppen und alle Mobilitätsarten sichergestellt werden.

Nachhaltigkeit thematisieren

Für die Umsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist eine gezielte Implementierung **der Nachhaltigkeit** als Bewertungs- und Entscheidungskriterium in der Stadtentwicklungsplanung der Stadt Wasserburg am Inn erforderlich. Es gilt, zunächst **Bewertungskriterien** zur Nachhaltigkeit zu entwickeln und zu vereinbaren und die Bürgerschaft in diesen Prozess einzubinden. Dies kann entweder anlassbezogen gestartet und dann weiterentwickelt werden oder es wird als eigenständiger Prozess im

Rahmen der Entwicklung einer lokalen **Nachhaltigkeitsstrategie** angelegt. Sobald Kriterien zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Entwicklungen vorliegen, gilt es diese im Rahmen von **Entscheidungsprozessen** bewusst zu thematisieren. Dies erfordert die Diskussion einer Entscheidung vor dem Hintergrund der vereinbarten Bewertungskriterien sowie die Dokumentation des Ergebnisses dieser Bewertung, um als zusätzliche Grundlage im Prozess der Entscheidungsfindung dienen zu können.

Kooperative Stadtentwicklung ermöglichen

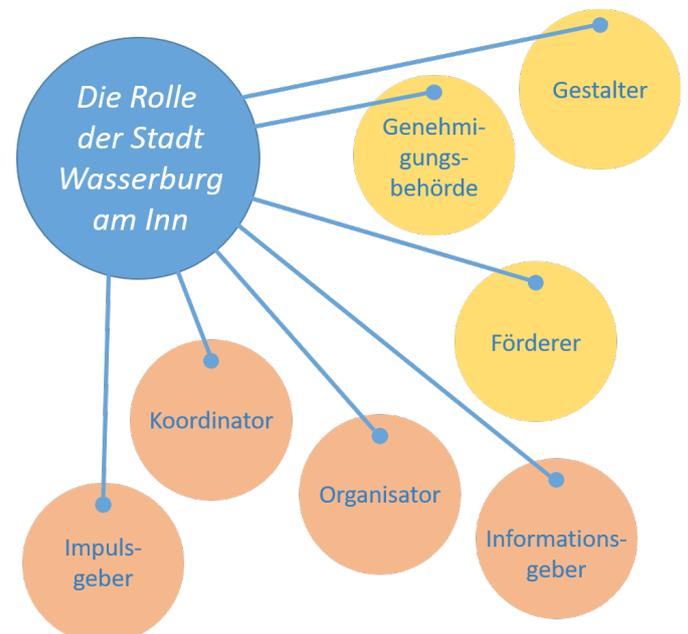
Eine kooperative Stadtentwicklung beteiligt **alle Anspruchs- und Nutzergruppen** an der Stadtentwicklung. Hierfür ist eine Neuorganisation der bisherigen Abläufe und ihre Gestaltung als kooperativer und partizipativer Prozess erforderlich. Zunächst gilt es über die Stadtentwicklung zu informieren und die verfügbaren Daten und **Informationen bereitzustellen** sowie fallbezogen auch speziell aufzubereiten. Darauf aufbauend ist ein institutionalisierter organisatorischer **Rahmen** nötig,

der die Kooperation der relevanten Akteure ermöglicht und ein **Beteiligungsformat** vorzusehen, das die Mitwirkung und Beteiligung der Bürgerschaft aufnimmt. Darüber hinaus muss die Bürgerschaft gezielt zu Mitwirkung und Beteiligung an der Stadtentwicklung **motiviert und aktiviert** werden. Hierfür gilt es nicht nur zur Stadtentwicklung zu informieren, sondern auch die Kommunikation zum Thema Stadtentwicklung gezielt zu fördern und Möglichkeiten der Rückkopplung zu schaffen.

Rollenverständnis verändern und erweitern

Mit der beabsichtigten Entwicklung in der Stadt Wasserburg am Inn hin zu einer **nachhaltigen Bürgergesellschaft** ist ein verändertes und erweitertes Rollenverständnis der Stadt Wasserburg verbunden. Neben den bisher bereits wahrgenommenen Funktionen als Genehmigungsbehörde und als Gestalter der Stadtentwicklung sowie als Förderer bestimmter Themen gilt es für die Stadt dann auch die Rolle als **Informations- und Impulsgeber** zu gesamtstädtischen Themen einzunehmen

und die Funktion als **Organisator und Koordinator** eines dauerhaften Beteiligungsprozesses zu übernehmen. Um Partizipation zu ermöglichen müssen Informationen von Beginn an verfügbar sein und es muss zur Mitwirkung und Beteiligung aktiviert werden. Gleichzeitig muss der Beteiligungs- und Entscheidungsprozess organisiert und koordiniert werden. Dies **erweitert** das bisherige Aufgabenspektrum der Stadt Wasserburg am Inn um zusätzliche Komponenten.



Positionierung und Stadtmarketing

Die Stadt Wasserburg am Inn positioniert sich als offenes, identitätsstarkes und zukunftsorientiertes Zentrum im Wasserburger Land. Sie entwickelt ihre überörtlichen Funktionen als Einkaufsort, Arbeits- und Ausbildungsort sowie als vollständig ausgestattetes Zentrum und Treffpunkt der Region weiter und profiliert sich mit den Themen Kulturstadt sowie historische Altstadt.

Wasserburg präsentiert sich als aktive und innovative Stadt, in der Bürger- und Akteursbeteiligung gelebt werden und die Kooperation der unterschiedlichen Akteure sowie die Beschäftigung mit Zukunftsthemen sichtbar sind. Leitthemen der Außendarstellung sind die Profilierungsthemen „Kulturstadt“ und „lebendige Altstadt bzw. Altstadterlebnis“. Darüber hinaus werden folgende Themen nach außen dargestellt:

- Zentrum und Treffpunkt der Region
- Einkaufsstadt bzw. Einkaufserlebnis Altstadt
- Arbeits-, Ausbildungs- und Schulstandort
- Sportstadt
- Energie
- Stadtentwicklung und offene Bürgergesellschaft

Kulturstadt Wasserburg

Im Zuge der Profilierung der Stadt Wasserburg als Kulturstadt wird ihre hervorgehobene **Position als Kulturstandort** in der Region gesichert und gestärkt werden. Hierfür wird das örtliche Angebot weiterentwickelt sowie übergeordnet und einrichtungsübergreifend vernetzt. Zudem soll das Thema Kulturstandort ein **eigenständiger Baustein** in der Außendarstellung sein, der die Inhalte und Angebote einrichtungsübergreifend und thematisch gebündelt darstellt und vermarktet. Grundsätzlich für eine, alle Kulturstätten und kulturbezogen relevante Akteure einschließende, organisatorisch und thematisch gebündelte Angebotsentwicklung, sind ein gemeinsames inhaltliches Konzept der Profilierung und Angebotsentwicklung als **Handlungsgrundlage** sowie eine gemeinsame Kooperationsstruktur als **Handlungsrahmen**. Diese beiden grundlegenden Anforderungen (konzeptionell und strukturell) müssen dann mit ergänzenden materiellen und personellen Ressourcen hinterlegt werden. So soll die bisher ehrenamtliche Kulturarbeit mit einem professionellen

Kulturmanagement unterstützt werden, das die Koordination der Themen und Akteure professionell leisten kann. Eine gemeinsame Aktivität der unterschiedlichen Akteure in Wasserburg am Inn könnte in diesem Zusammenhang beispielsweise die Durchführung einer **Kinderkulturwoche** sein. Ein Kulturmanagement ist darüber hinaus nicht nur für eine gebündelte **Außendarstellung** zum Kulturstandort Wasserburg und seinen kulturbezogenen Themen grundlegend, sondern fördert auch die Möglichkeiten einer intensiveren Einbindung der örtlichen Akteure beispielsweise beim Thema Veranstaltungen. Als weitere Unterstützungsleistungen sind denkbar:

- Anschaffung und Verleih von Technik/Material
- Bereitstellung/Vermittlung von Räumen
- Ausbau des Musikschulangebotes und Bündelung der Einrichtungen (Musikpädagogisches Institut, Stadtkapelle und Musikimperium) in einem gemeinsamen Außenauftritt
- Budget für kulturelle Veranstaltungen/Angebote

Altstadt Wasserburg

Die Zielsetzung, sich mit dem Thema „Altstadt“ zu profilieren, verleiht der **Sicherung der Identität und Qualität** sowie des besonderen städtebaulichen Wertes der Altstadt eine entscheidende Relevanz. Um das **Bewusstsein und die Sensibilität** hierzu auf Seiten der Bürgerinnen und Bürger weiter zu fördern, sollen die historische Entstehung, die aktuelle Qualität und der städtebauliche Wert sowie die Identität der Altstadt erläutert und zusammen mit der werterhaltenden Funktion des Denk-

malschutzes nach außen dargestellt werden. Ziel ist es, die Bevölkerung für eine authentische und identitätsbewahrende Gestaltung der Altstadt zu sensibilisieren. Ein themenspezifisches und akteursübergreifendes **Altstadtmarketing** soll die Standortqualität der Altstadt ebenso wie alle Angebote und Aktivitäten mit Bezug zur Altstadt gebündelt darstellen. Dies schließt auch eine Positionierung der Altstadt als einzigartiger Einkaufsstandort in der Region mit ein.

Information und Kooperation

Eine kooperative Stadtentwicklung umfasst die **Beteiligung** möglichst aller Anspruchs- und Nutzergruppen an der Stadtentwicklung. Hierfür ist ein aktives Informationsverhalten grundlegend. Dementsprechend sollen die allgemein verfügbaren **Daten** und Informationen zur Stadt und zur Stadtentwicklung bereitgestellt sowie ggf. auch spezielle Daten und Informationen (Baumkataster, Denkmalkarten) aufbereitet und zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich soll die Bürgerschaft gezielt

zur Mitwirkung und Beteiligung an der Stadtentwicklung motiviert und aktiviert werden. Hierfür wird die Kommunikation zum Thema Stadtentwicklung **gefördert**. Bei allen Entwicklungen werden die Bedürfnisse der unterschiedlichen Anspruchsgruppen thematisiert und Möglichkeiten der Rückkopplung geschaffen. Eine **Beteiligungsstruktur** bzw. ein Beteiligungsformat das alle Anspruchsgruppen einbindet und ein institutionalisierter Rahmen müssen geschaffen werden.

Siedlungsentwicklung und Wohnen

Die Stadt Wasserburg am Inn entwickelt sich als Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkt weiter und strebt dabei ein moderates sowie sozial ausgeglichenes Bevölkerungswachstum und den Erhalt der Arbeitsplatzzentralität an. Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung realisiert die Stadt eine ressourcenschonende Wohnbauflächenentwicklung mit insgesamt höherer und an die jeweilige Standorteignung angepasster Dichte. Für ein sozial ausgewogenes Bevölkerungswachstum forciert die Stadt Wasserburg die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (auch in der Altstadt) für die unterschiedlichen Nachfragegruppen und greift gestaltend ins Marktgeschehen ein.

Ziel ist eine flächensparende und verkehrsminimierende Siedlungsentwicklung, weshalb die zentrumsnahen Wohnbauflächenpotenziale intensiver genutzt werden sollen. Für die Realisierung einer standortangepassten Dichte werden für die einzelnen Wohngebiete Zielgrößen sowohl zur Quantität und Struktur der Bebauung (Siedlungsdichte, Gebäude-/Wohnungstyp, Frei- und Naherholungsflächen) als auch zur Bevölkerungsanzahl und zur Mischung nach Nutzergruppen festgelegt. Neben diesen quantitativen und strukturellen Aspekten werden auch qualitative Aspekte thematisiert und deren Entwicklung koordiniert und gefördert. Hierzu zählen u.a. die soziale Interaktion innerhalb des Wohnquartiers sowie die Entwicklung einer Quartiersmitte als sozialer Treffpunkt im Quartier.

Wohnraumentwicklung Altstadt

In der Altstadt sollen Leerstand und Unternutzung für eine intensivere Wohnnutzung aktiviert werden. Hierfür sind kommunale Aktivitäten im Sinne beratender, unterstützender und vermittelnder Tätig-

keiten ebenso zielführend wie die Einflussnahme auf Entscheidungsprozesse im Zuge einer Nutzungs- oder Immobiliennachfolge. Ziel ist es, die Altstadt als Wohnquartier für junge Erwachsene und Senioren zu stärken.

Wohnraumentwicklung für Familien

Für die Nachfragegruppe der **Familien** soll ermittelt werden, wie sich die **Bedarfssituation im Bereich Wohnen** insgesamt darstellt. Im Zuge dessen sollen Kriterien vereinbart und Kennwerte festgelegt

werden, die bezogen auf die **örtliche Situation in der Stadt Wasserburg am Inn** definieren wie sich der Bedarf an „sozialem Wohnungsbau“ definiert.

Nachhaltige Wohnquartiere

Die Stadt besetzt das Thema der nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung und **informiert** über den Stand, die Anforderungen und die Umsetzung nachhaltiger **Wohnquartiere** und neuer **Wohnmodelle**. Sie bietet **Anreize** für die Umsetzung nachhaltiger Wohnmodelle und **koordiniert** die Entwicklungsprozesse. Dies schließt neben der Information auch die Ermittlung des Interesses an derartigen Angeboten sowie ggf. die Koordination des vorbereitenden **Planungsprozesses mit ein**. Die Stadt

unterstützt die Entwicklung nachhaltiger Wohnquartiere und die Realisierung neuer Wohnmodelle durch entsprechende **Festlegungen für die und in der Bauleitplanung** und die Verwendung eigener Flächen im Sinne der angestrebten Entwicklung. Zudem wird die nachhaltige Weiterentwicklung der bestehenden Wohngebiete und die Schaffung nachhaltiger Wohnnutzung und -qualität thematisch gebündelt in die **Außendarstellung** der Stadt Wasserburg am Inn aufgenommen.

Umwelt	Soziales	Wirtschaft	Struktur	Prozess
<ul style="list-style-type: none"> ■ Schutz natürlicher Lebensgrundlagen ■ Ressourceneinsparung ■ Schadstoffminderung ■ Lärminderung ■ Abfallvermeidung ■ Restmüllreduzierung ■ Einsatz gesundheits- und umweltverträglicher Baustoffe ■ Energieeinsparung ■ Energieeffizienz ■ Ausweitung des Anteils regenerativer Energien ■ Reduzierung des Zuwachses bebauter Flächen ■ Reduzierung der Bodenversiegelung ■ Erhalt und Vernetzung klimawirksamer Freiflächen ■ Verkehrsvermeidung ■ Ausbau der Umweltverbundverkehre ■ Schutz, Pflege von Grundwasser und lokalen Wasservorkommen ■ Wassereinsparung 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Selbstbestimmte Lebensführung ■ Chancengleichheit ■ Geschlechtergerechtigkeit ■ Soziale Inklusion ■ Allgemeine Zugänglichkeit der Gebäude und Freiräume ■ Erlebnisvielfalt ■ Verlässliche Wohnsituation ■ Wohnraumversorgung unterschiedlicher Zielgruppen ■ Sicherung von Mindestversorgungsstandards ■ Vertraute Nachbarschaft ■ Barrierefreiheit ■ Aufenthaltsqualität ■ Geschlechterspezifische Nutzungsangebote in öffentlichen Räumen ■ Verkehrssicherheit (bes. für Kinder, Ältere, Fuß, Rad) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Lokale Beschäftigung ■ Lokale Bedarfsentsprechung ■ Wirtschaftliche und betriebliche Tragfähigkeit ■ Entlastung öffentlicher Haushalte ■ Werterhaltung ■ Schaffung wohnverträglicher Arbeitsplätze ■ Entfaltung kreativer Nutzungen ■ Sicherung integrierter Wirtschaftsstandorte ■ Differenziertes Wohnungsangebot ■ Wohnungsnahe Dienstleistung und Versorgung ■ Angebotsvielfalt (bes. im Einzelhandel) ■ Ressourcenaktivierung ■ Leerstandsprävention 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Soziale Vielfalt ■ Heterogene Altersstruktur ■ Funktionsvielfalt ■ Räumliche Vielfalt ■ Nahräumlichkeit ■ Überschaubarkeit (Sicherheit) ■ Nutzungsmischung ■ Kompakte Quartiersstruktur ■ Offene Räume für alle ■ Flexibel nutzbare Räume ■ Differenzierte Raumangebote ■ Durchlässigkeit (bes. für Fuß- und Radverkehr) ■ Städtebauliche Integration in das Stadtgefüge ■ Funktionsverflechtung ■ Optimierung nähräumlicher Mobilität 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gesellschaftliche Teilhabe ■ Mitwirkung ■ Mitsprache ■ Umfassende Bürgerbeteiligung ■ Übergreifende Kooperation ■ Integrierte und präventive Konzeption ■ Integrierte Umsetzung (räumlich, maßnahmen-, aktorsbezogen) ■ Gleiche Teilnahmemöglichkeiten in Beteiligungsverfahren ■ Prozessoptimierung ■ Konfliktminderung



Einzelhandel

Die Wasserburger Altstadt ist der zentrale Versorgungsbereich der Stadt. An diesem Standort entwickelt die Stadt Wasserburg ihre zentralörtliche Funktion als Einkaufsstadt aktiv weiter. Sie stärkt die Altstadt als multifunktionalen Versorgungs-, Dienstleistungs-, Tourismus- und Kommunikationsort und minimiert das Risiko von Funktionsauslagerungen oder Frequenzeinbußen. Für die Grundversorgung strebt die Stadt ein ortsteil- und quartiersbezogenes, fußläufig erreichbares Versorgungsangebot an, dessen Standorte als multifunktionale Quartierszentren entwickelt sind.

Ziele einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung in Wasserburg am Inn sind:

- Stabilisierung des Einzugsgebietes und der Zentralität der Stadt Wasserburg am Inn
- Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels als Leitfunktion einer multifunktionalen Altstadt
- Sicherstellung eines wohnungsnahen, zu Fuß oder per Fahrrad erreichbaren Lebensmittel-Grundversorgungsangebotes
- Ausweitung des Angebotes regionaler Lebensmittel
- Förderung lokaler/regionale Wirtschaftskreisläufe
- kooperative Einzelhandels-/Standortentwicklung

Einkaufserlebnis Altstadt

Charakteristisches Merkmal des Einkaufsstandortes Altstadt ist die besondere **Aufenthalts- und Erlebnisqualität** einer multifunktionalen und funktionsfähigen Altstadt, in der inhabergeführte Fachgeschäfte ein **einzigartiges** Angebot schaffen und die besondere städtebauliche Situation eine hohe atmosphärische **Raumqualität** erzeugt, die zum Einkaufen sowie zu Interaktion und Begegnung inspirieren. Diese Qualitäten bündelt die Stadt Wasserburg unter dem Thema „**Einkaufserlebnis Alt-**

stadt“ und entwickelt eine übergeordnete, auf den Standort bezogene Außen- und positioniert sich als einzigartige Einkaufsstadt in der Region. Die Standorteignung der Altstadt wird aktiv weiterentwickelt und umfasst Aktivitäten zur Optimierung der Nutzungsstruktur (Schaufensterdichte, Außengastronomie) sowie der Fußläufigkeit und Aufenthaltsqualität, zur Verbesserung der Erreichbarkeit (online und offline) sowie zur Weiterentwicklung der Besuchs- und Kaufanlässe.

Kooperative Altstadtentwicklung

Die standortbezogene Entwicklung und Positionierung der Altstadt als „Einkaufserlebnis Altstadt“ ist mit Aufgaben und Anforderungen in unterschiedlichen Handlungsfeldern verbunden, die ein **Zusammenwirken und eine gemeinsame Angebotsentwicklung** der verschiedenen Akteure (Stadt, Eigentümer, Nutzergruppen) erfordern. Hierfür gilt es eine übergeordnete **Institutionalisierung** zu finden und die Standort- und Angebotsentwicklung sowie die Kooperation der Akteure durch ein Stand-

ortmanagement zu unterstützen. Dessen Aufgabe ist es, die Vernetzung der Akteure sowie Informations-, Kommunikations-, und Entscheidungsprozesse zu **koordinieren** und die Standortentwicklung aktiv zu **fördern und zu steuern**, um Besuchsansätze zu initiieren, die Aufenthaltsdauer zu erhöhen, den Angebotsumfang sowie die Produkt- und Erlebnisqualität auszubauen und die Sichtbarkeit (online und offline) des Gesamtstandortes Altstadt zu verbessern.

Handlungsfelder Stadtmitt



Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Die Handelsstandorte in Wasserburg am Inn sollen mit einer komplementären Versorgungsfunktion entwickelt werden. Hierfür wird eine Steuerungsstrategie definiert, die eine differenzierte planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung - über das bereits genehmigte Maß hinaus - ermöglicht.

Entwicklung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment nur im zentralen Versorgungsbereich der Altstadt/Innenstadt

Die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment als Hauptsortiment erfolgt ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich. Dies gilt generell für alle Vorhaben. Ausnahmen gelten lediglich im Rahmen des erweiterten Bestandsschut-

zes sowie in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb.

Entwicklung von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment im zentralen Versorgungsbereich sowie an den Sonderstandorten.

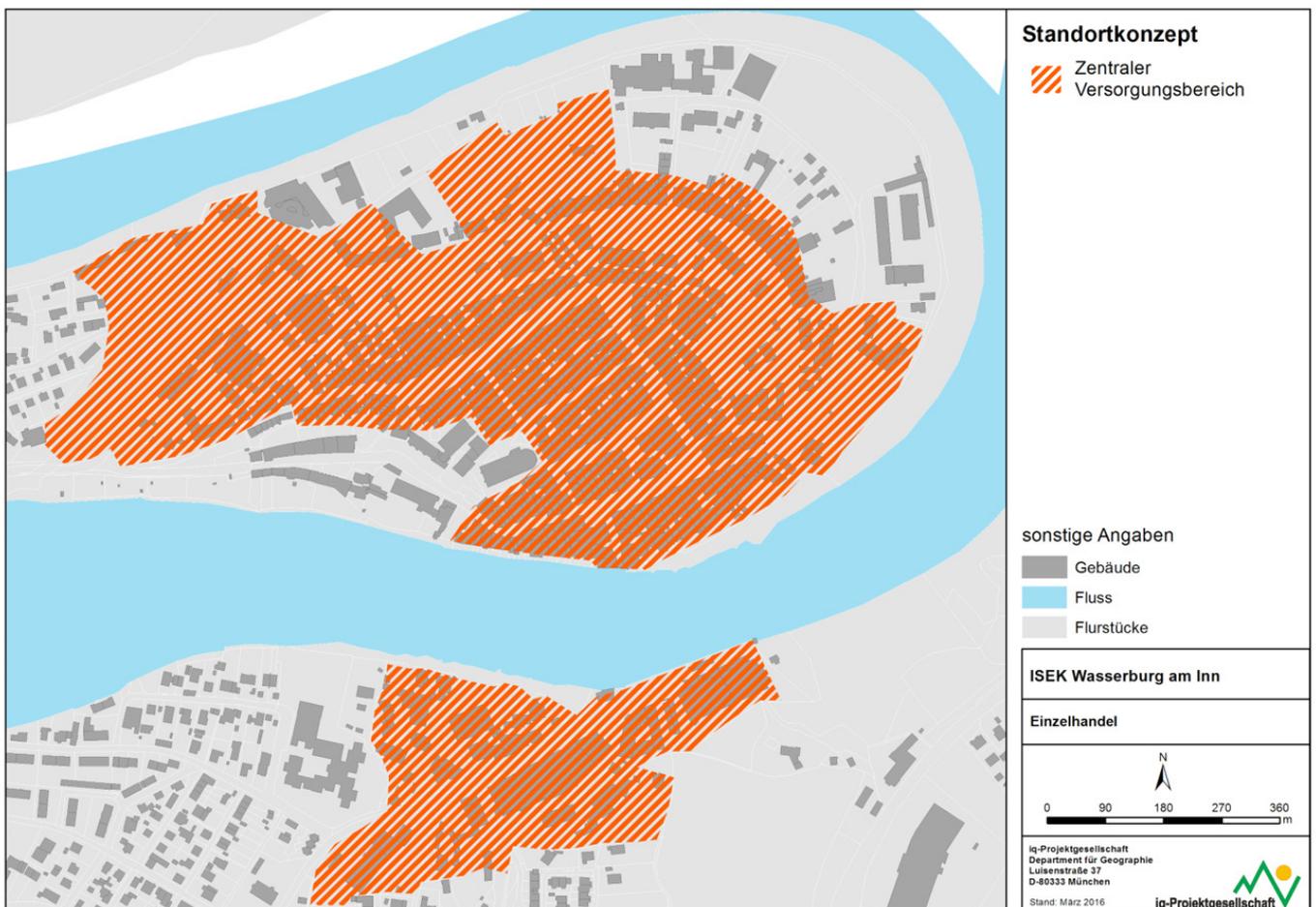
Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel könnte grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet – sofern eine Handelsnutzung anhand des Flächennutzungsplanes möglich ist – zugelassen werden. Um die Aufsplitterung in eine Vielzahl von Standorten zu verhindern und eine räumlich ausgewogene Standortstruktur sowie eine ausreichende Anziehungskraft einzelner Handelsstandorte zu gewährleisten, wird auch die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente räumlich gebündelt und auf die hierfür definierten Sonderstandorte verwiesen.

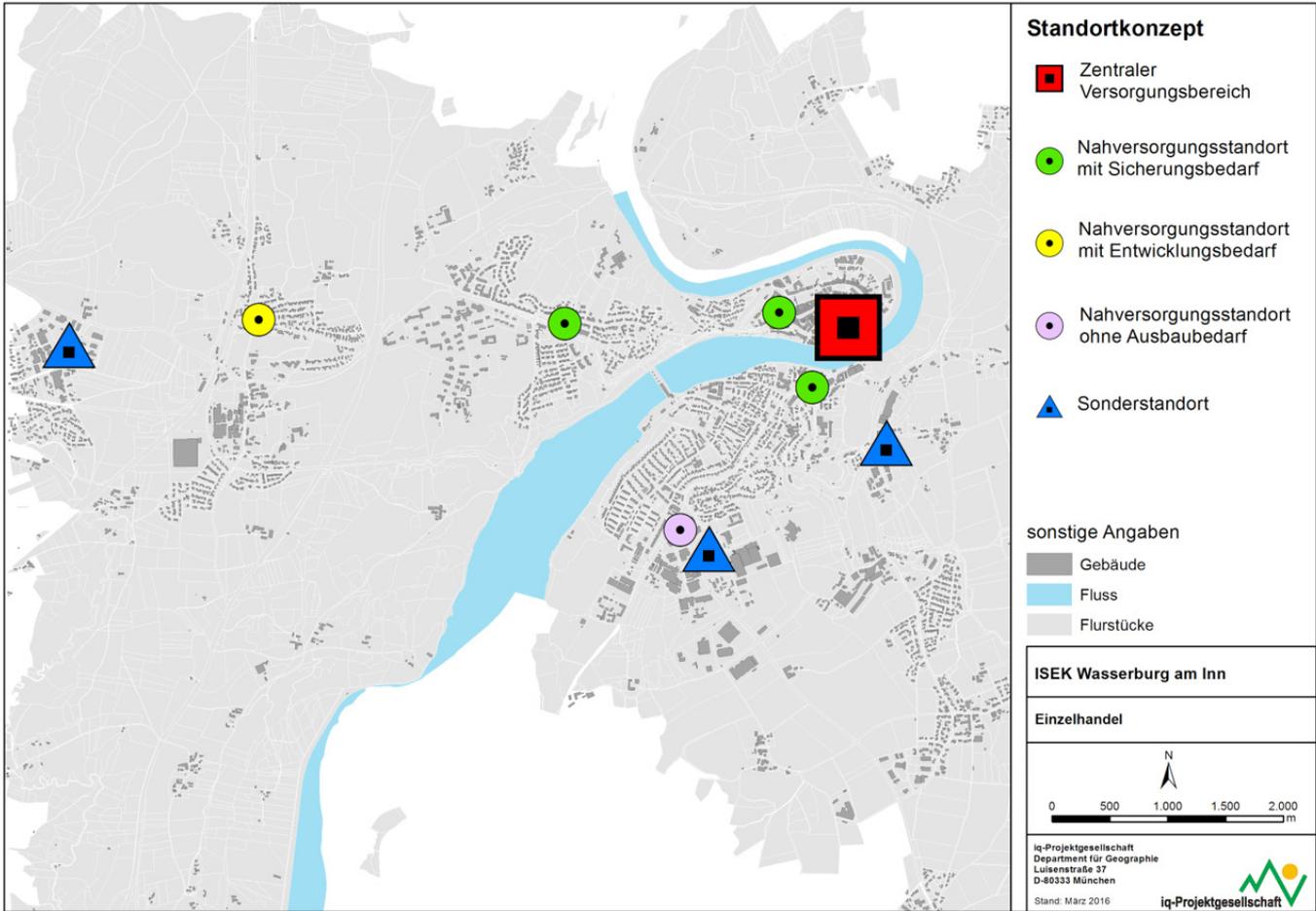
Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Randsortiment mit Einschränkung auch an Sonderstandorten

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem (Haupt-)Sortiment führen zusätzliche Randsortimente. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten negative Auswirkungen möglich. Zentrenrelevante Randsortimente sind deshalb außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nur in begrenztem Umfang zulässig. Dieser beläuft sich auf etwa 10 % der gesamten Verkaufsfläche des Objektes mit einer Obergrenze von maximal 700 m² insgesamt und maximal 300 m² je Sortiment.

Entwicklung von zentrengenerierendem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment nur im zentralen Versorgungsbereich und an den Nahversorgungsstandorten

Die zusätzliche Ansiedlung oder die Verlagerung großflächiger Lebensmittelmärkte (> 800 m² Verkaufsfläche) bzw. von Einzelhandelsbetrieben mit Angebotschwerpunkt im nahversorgungsrelevantem Sortiment mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche, erfolgt nur im zentralen Versorgungsbereich sowie an Nahversorgungsstandorten mit Sicherungs- oder Entwicklungsbedarf. Diese Nahversorgungsstandorte werden aktiv weiterentwickelt, an Nahversorgungsstandorten ohne Ausbaubedarf wird lediglich ein erweiterter Bestandsschutz praktiziert.





Funktionen der Stadtmitte

gestalterisch/ wahrnehmungsbezogen

Strukturierungs- funktion

Kompaktheit, Dichte, Wahrnehmbarkeit, räumliche Definition

Identifikations- funktion

Besatz mit symbolträchtigen Einrichtungen, Ensemble

Orientierungs- funktion

Wahrnehmbarkeit der Stadtmitte, räumlicher Bezugspunkt

Repräsentations- funktion

Gestaltung, Zustand, Pflege

nutzungsbezogen

Aufenthalts- und Be- gegnungsfunktion

Möblierung, Aufenthaltsbereiche, Aufenthaltsqualität, Veranstaltungen

Kommunikations- und Informations- funktion

Besatz mit Gastronomie, Außengastronomie, Informationspunkt

Wohnfunktion

Wohnraum, Wohnformen, Ausstattung und Attraktivität als Wohnstandort

ausstattungsbezogen

Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Servicefunktion

ortsgrößentypische Dienstleistungseinrichtungen, (halb-) öffentliche Einrichtungen

Versorgungsfunktion, Konsumfunktion

Einzelhandelseinrichtungen, Gastronomie

Freizeit-, Erholungs- und Erlebnisfunk- tion

Freizeitinfrastruktur

Informations- und Bildungsfunktion

informations- oder bildungsbezogene Ausstattung

Wirtschaft

Die Stadt Wasserburg ist ein etablierter Wirtschaftsstandort mit den Branchenschwerpunkten Lebensmittelerzeugung und Sozialwirtschaft und soll als solcher nach außen wahrnehmbar sein. Um die Arbeitsplatzzentralität zu erhalten und dauerhaft ein möglichst breites Arbeitsplatzangebot vor Ort anbieten zu können, pflegt die Stadt den Bestand und unterstützt die Entwicklung von Existenzgründern/innen. Die örtliche Standortqualität im Bereich der harten und weichen Standortfaktoren entwickelt die Stadt Wasserburg gemeinsam mit den örtlichen Akteuren weiter. Hierbei werden auch arbeitnehmer-(innen)-bezogene Themen aufgegriffen.

Die Stadt vermarktet den Wirtschaftsstandort Wasserburg am Inn als Ganzes sowie speziell die Themenbereiche Produktionsstandort, Sozialwirtschaft sowie den Standortbereich Altstadt und stimmt die Außendarstellung mit den örtlichen Akteuren ab.

Standortbedingungen gemeinsam entwickeln

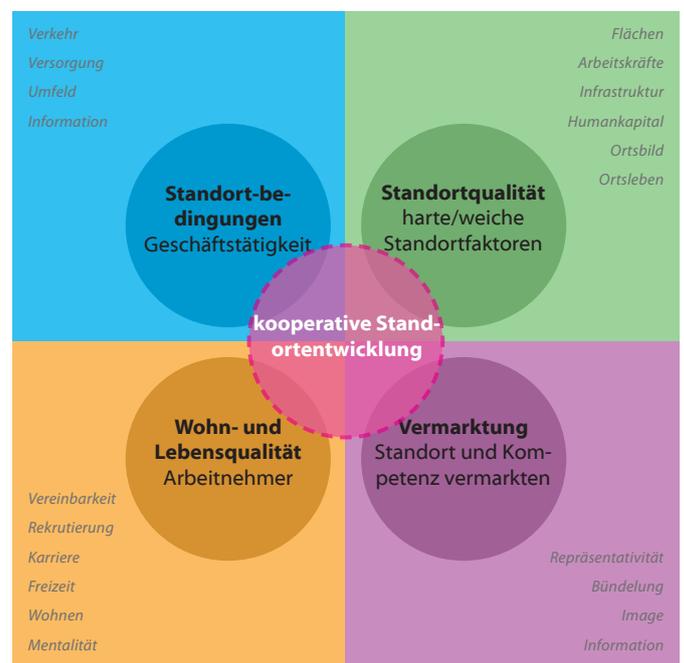
Ziel der Stadt Wasserburg am Inn ist es, die örtlichen Standortgegebenheiten für die **wirtschaftlich tätigen Akteure** möglichst so zu gestalten, dass die Unternehmen am Standort wettbewerbsfähig bleiben, sich weitere Unternehmen ansiedeln bzw. neue Unternehmen gegründet werden. Im Wirkungsbereich der Stadt liegen hierfür fünf strategische **Handlungsfelder**. Direkten Einfluss auf die Geschäftstätigkeit haben die aktuellen örtlichen **Standortbedingungen**. Für die Standortwahl von Unternehmen ist die **Standortqualität** der harten und weichen Standortfaktoren entscheidend. Harte Standortfaktoren umfassen Ressourcen unterschiedlicher Art wie Arbeitskräfte oder Flächen aber ebenso Themen wie die Erreichbarkeit des Standortes oder den Zugang zu schnellem Internet. Die Attraktivität eines Standortes definiert sich zudem über die weichen Standortfaktoren, zu denen etwa die Qualität des öffentlichen Raumes, das Image und die Identität des Standortes sowie das gesamte Kultur- und Freizeitangebot zählen aber auch welche Bedeutung dem Thema

Wirtschaft eingeräumt wird und wie es bei/durch übergeordnete/n Akteure/n repräsentiert/positioniert wird. Die weichen Standortfaktoren prägen auch die Attraktivität des Standortes aus Sicht der Mitarbeiter/innen. Zu ihnen werden auch die Themen gezählt, die für die Bewertung der **Wohn- und Lebensqualität** aus Sicht der Arbeitnehmer wichtig sind, wie z.B. die Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen, kulturellen und bildungsbezogenen Infrastruktur sowie weiterführend die Möglichkeiten der Vereinbarkeit von Familie und Beruf oder die Karrierechancen am Standort und in der Region aber auch die Verfügbarkeit von Bauland und Wohnraum. Die **Vermarktung** des Wirtschaftsstandortes ist ein weiteres Handlungsfeld der Stadt und umfasst sowohl die eigene Außendarstellung, als auch die Präsenz bei übergeordneten Einrichtungen. Mit das wirkungsrelevanteste Handlungsfeld, das der Kommune zur Verfügung steht, ist die Vernetzung der relevanten Akteure und die Bündelung von Themen im Rahmen einer gemeinsamen, **kooperativen Standortentwicklung**.

Strukturen schaffen und Akteure einbinden

Damit eine kooperative Standortentwicklung und ein kooperatives Standortmarketing erfolgen können, wird ein **institutionalisierter Informationsaustausch** zwischen der Stadt und den örtlichen Akteuren der Wirtschaft zu Themen der Standortentwicklung und -qualität als Wohn- und Wirtschaftsstandort Wasserburg sowie zur Verknüpfung beider Themen für die Zielgruppen Schüler/Auszubildende, Arbeitnehmer/innen und Unternehmer/innen praktiziert. Er dient dazu, **Leitthemen** und ein **Hand-**

lungsprogramm abzustimmen und schafft so auch die Grundlage dafür, die Präsenz des Themas Wirtschaftsstandort Wasserburg beim **Landkreis** zu erhöhen und den Austausch mit der **Metropolregion** zu intensivieren. Die Stadt betreibt eine aktive Bestandspflege, ist Ansprechpartner für Anfragen und koordiniert die Standortentwicklung. Die Akteure am Standort Wasserburg werden stärker vernetzt sowie in die Standortentwicklung (allgemein und themenbezogen) eingebunden.



Tourismus

Die Stadt Wasserburg positioniert sich als Ausflugsziel sowohl für die umliegende Wohnbevölkerung als auch für Urlauber der Metropolregion München sowie der Destination Chiemsee Alpenland. Sie entwickelt ihr tagestouristisches Angebot zum Leitthema „Lebendige Altstadt“ zeitgemäß weiter.



Die Stadt stellt im Rahmen der touristischen Außen-darstellung die Themen Altstadt, Kulturstadt, Feste und Veranstaltungen sowie die Freizeiteinrichtung Badria nach außen dar.

Angebots- und Produktentwicklung

Die Stadt verbessert die **touristische Infrastruktur** für den Tagestourismus insgesamt (Informationsmaterial, Wegeführung, Beschilderung, digitales Angebot) sowie die touristische Infrastruktur für die unterschiedlichen Nutzergruppen bzw. **Gäste- und Aktivitätsgruppen** (Freizeitinfrasturktur am Inn-damm). Sie entwickelt die vorhandene Ausstattung an den Besuchs-, Empfangs- und Aufenthaltspunkten (z.B. Bahnhof Reitmehring) qualitativ weiter und ergänzt diese mit Blick auf die

unterschiedlichen Besuchergruppen (Radfahrer, Bahnreisende, Familien) bedürfnisgerecht. In der Produkt- und Angebotsentwicklung greift sie die Themen „Altstadterlebnis“ und „Kulturstadt“ auf und entwickelt hierzu zielgruppenbezogene Angebote sowie Kommunikationsmedien, die eine Verknüpfung von Gastronomie, Handel und Historie leisten. Die Themen **Stadtgeschichte und Stadtbild** sowie **Wasser und Burg** werden für einen Besuch auf eigene Faust aufbereitet.

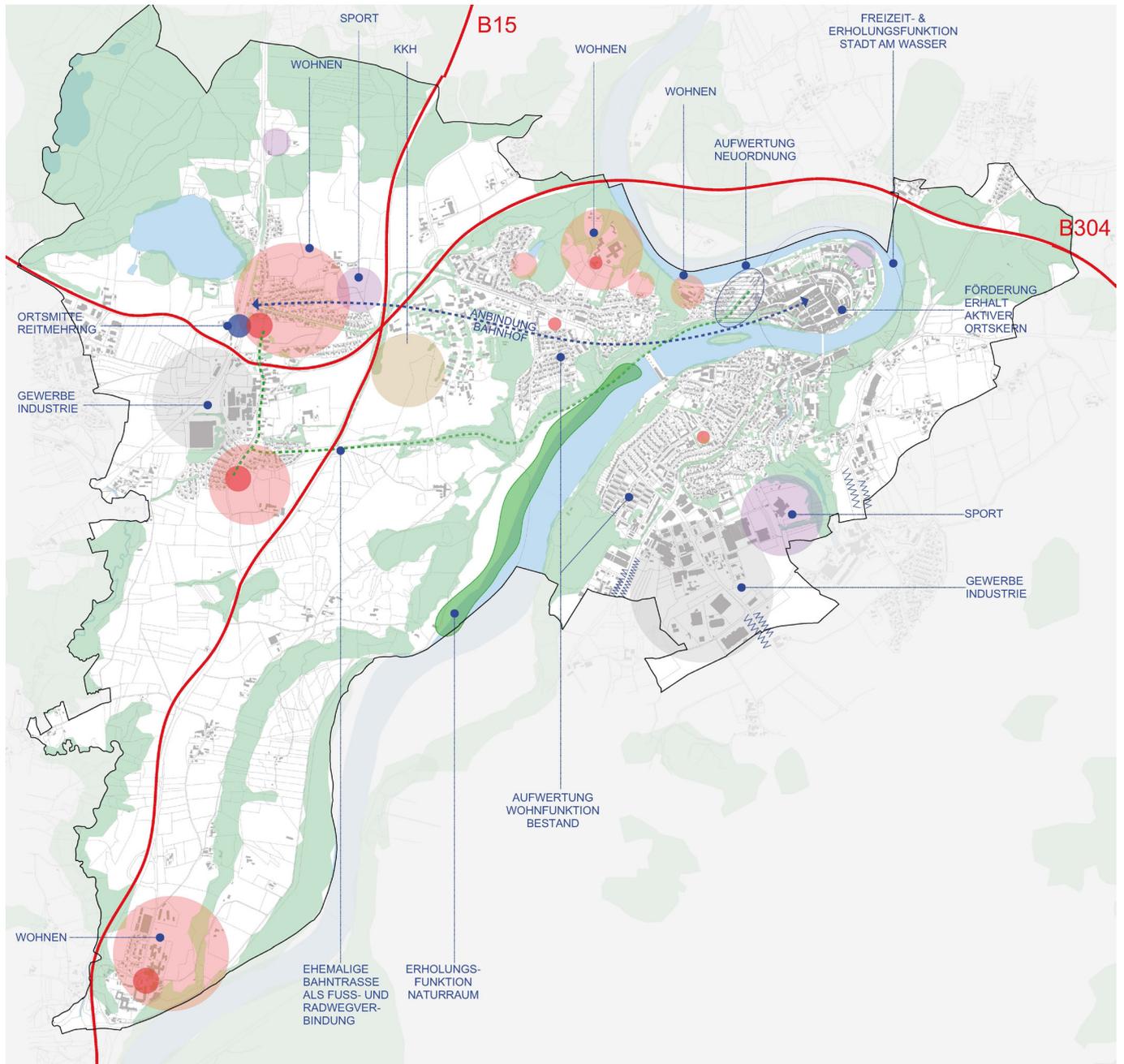
Kooperative und markenkernkonforme Angebotsentwicklung

In der touristischen Angebotsentwicklung **koordiniert** die Stadt die **Verknüpfung** der Bereiche Einkaufen, Gastronomie, Sightseeing sowie Freizeit, Unterhaltung und Kultur und forciert die **Einbindung** aller Akteure am Standort Wasserburg (Handel, Gastronomie, Museen, Molkereien, Sozialwirtschaft) in eine gemeinsame touristische Angebotsentwicklung. Ziel ist es, die unterschiedlichen **Themen und Besuchs-anlässe** in der Angebots-gestaltung miteinander zu

verknüpfen, Kopplungsbeziehungen zu stärken und die Aufenthaltsdauer sowie die Anzahl der Wiederholungsbesuche zu erhöhen. Ergänzend wird mit allen touristisch relevanten Akteuren ein **touristischer Markenkern** zum Thema „Altstadterlebnis Wasserburg“ abgestimmt und die Stadt aktiviert die Akteure zur Entwicklung markenkernkonformer Inhalte und einer markenkernkonformen Qualität und stellt dieses Angebot **gebündelt** nach außen dar.



Städtebauliches Leitbild - Gesamtort



Leitbild für die funktionale Entwicklung des Gesamtortes

Im Leitbild für die gesamtörtliche städtebauliche Entwicklung sind die Zielsetzungen für die künftige städtebauliche Entwicklung im Rahmen von 10-15 Jahren zusammengefasst. Im Bereich der **Siedlungsentwicklung** gilt für Wasserburg in besonderem Maße „innen vor außen“, da die zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen äußerst begrenzt sind. Im Siedlungszusammenhang des Hauptortes gibt es nur wenige Flächen, die sich für eine ergänzende Wohn-

bauentwicklung eignen würden. Entsprechend wertvoll sind diese Flächen einzuschätzen, und sollten hinsichtlich der zu realisierenden Dichte und städtebaulichen Qualitäten besonders sorgfältig entwickelt werden. Weitere Entwicklungen in Reitmehring und Attel sind in Abhängigkeit von der Pkw-freien Verkehrsanbindung an den Hauptort zu beurteilen. In beiden Orten stellt die differenzierte Entwicklung der städtebaulichen Strukturen

(Schwerpunktbildung) und die Vorhaltung von Flächen für die Anordnung zentraler Funktionen für den jeweiligen Ortsteil eine wichtige Aufgabe dar, um eine weitere Entwicklung zu einem reinen Wohn- und Schlafstandort zu vermeiden und den Bewohnern Gelegenheit zu Begegnung und Austausch zu bieten. Auch im Bereich des Hauptortes fehlen **Quartierszentren** in den Wohnquartieren fast völlig, könnten aber beispielsweise im Bereich der Nachnutzung des Klini-

kareals der RoMed Kliniken entwickelt werden. Bei der künftigen Gewerbeentwicklung soll die sinnvolle Reduzierung der Berührungspunkte zwischen **Gewerbe/Industrieflächen** und Siedlungsgebieten beibehalten werden, so dass eine weitere Entwicklung nur im Zusammenhang mit den existierenden Quartieren in Reitmehring und Tegernau sinnvoll erscheint. Die bevorstehende Stilllegung der ehemaligen Bahntrasse und der kreuzungsfreie Ausbau der

Bahnüberführung der B304 öffnet hier Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Reitmehring. Aufgrund der äußerst knappen Entwicklungsflächen im Bereich des Hauptortes und des hohen Siedlungsdruckes aus der Metropolregion München und dem Wasserburger Umland ist die Prüfung und Vermittlung von Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehender Quartiere im Hauptort eine wichtige Aufgabe, zu deren Zielen auch die Ausbildung von **Quartierschwerpunkten** in den Bestandsquartieren gehören sollte. Zu den wesentlichen im Be-

reich der **Verkehrsplanung** zu lösenden Aufgaben gehört die Reduzierung des Durchgangsverkehrs durch den Hauptort, die Verbesserung der pkw-freien Anbindung der Ortsteile an den Hauptort sowie generell die Verlagerung des Individualverkehrs auf öffentliche Verkehrsmittel und Zweiräder (siehe Konzept Verkehr). Aufgrund ihres relativ hohen Flächenbedarfes sind auch Flächen für die **Sportentwicklung** in Wasserburg auf der Ebene des Gesamtortes zu prüfen. Neben dem Ausbau der Sportflächen im Zusammenhang mit dem Schulareal auf der Halbinsel

wären auch ergänzende Flächen im Bereich des Schwimmbades oder - wiederum in Abhängigkeit von der verkehrstechnischen Anbindung - in Reitmehring denkbar. Die Zusammenführung der **Klinikfunktionen** östlich der B15 erlaubt einerseits die Neuordnung des bisherigen Klinikareals, verändert aber auch die Verkehrsströme und erfordert eine leistungsfähige Anbindung an Bahnhof und Hauptort. Im Bereich der **Freizeitfunktionen** gibt es in Wasserburg neben den Sportflächen am Schwimmbad einen deutlichen

Schwerpunkt im Bereich der Halbinsel und ihrer Innuferzonen, deren bessere Erreichbarkeit und Anbindung an den Altstadtbereich die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Ort weiter steigern könnte. Im Betrachtungszeitraum des ISEK wird die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Bahnhofsgebietes „an der Rampe“, des Areals der Essigfabrik im Westen der Halbinsel und der ehemaligen Krankenhausflächen im Ortsteil Burgau einen Schwerpunkt der Aufgaben bilden.



Prämissen für die weitere Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung stellt in Wasserburg aufgrund des bestehenden Wachstumsdruckes aus der Region und der Metropolregion eine wichtige Aufgabe der Ortsentwicklung dar. Im Sinne der Gesamtorientierung auf eine nachhaltige Stadtentwicklung wurden Prämissen für diese künftige Siedlungsentwicklung entwickelt. Die vertiefte Entwicklung und exemplarische Umsetzung dieser Kriterien im Rahmen eines ersten Wohnungsbauprojektes nach dem Beschluss zum ISEK ist als eigenständiges Projekt im Projektportfolio vorgesehen.

1. Flächensparend entwickeln

Künftige Siedlungsentwicklungen sollen als gemischte Wohnformen mit einem Schwerpunkt auf dem flächensparenden Bauen

angelegt werden. Sonderwohnformen und gemeinschaftliche Bauprojekte sollen einen Platz finden, und im Bereich bestehender Siedlungsgebiete sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten untersucht und angeboten werden.

2. Vorausschauend entwickeln

Ortskernnahe und infrastrukturnahe Entwicklungen sollen an erster Stelle stehen. Bei allen Neuentwicklungen soll die Nahversorgung der Wohnstandorte schon in der Planung berücksichtigt werden. Die Pkw-freie Anbindung der Ortsteile stellt eine wichtige Voraussetzung für die weitere Entwicklung dar.

3. Kostensparend entwickeln

Insbesondere im Bereich

günstigerer Wohnungen gibt es aktuell einen höheren Bedarf in Wasserburg. Sie sind verstärkt Ziel künftiger Entwicklungen. Bei neuen Siedlungsentwicklungen wird deshalb die Erschließungsfläche und der Anteil befestigter Flächen gezielt reduziert, und besonderes Augenmerk auf Folgekosten neuer Wohngebiete gelegt.

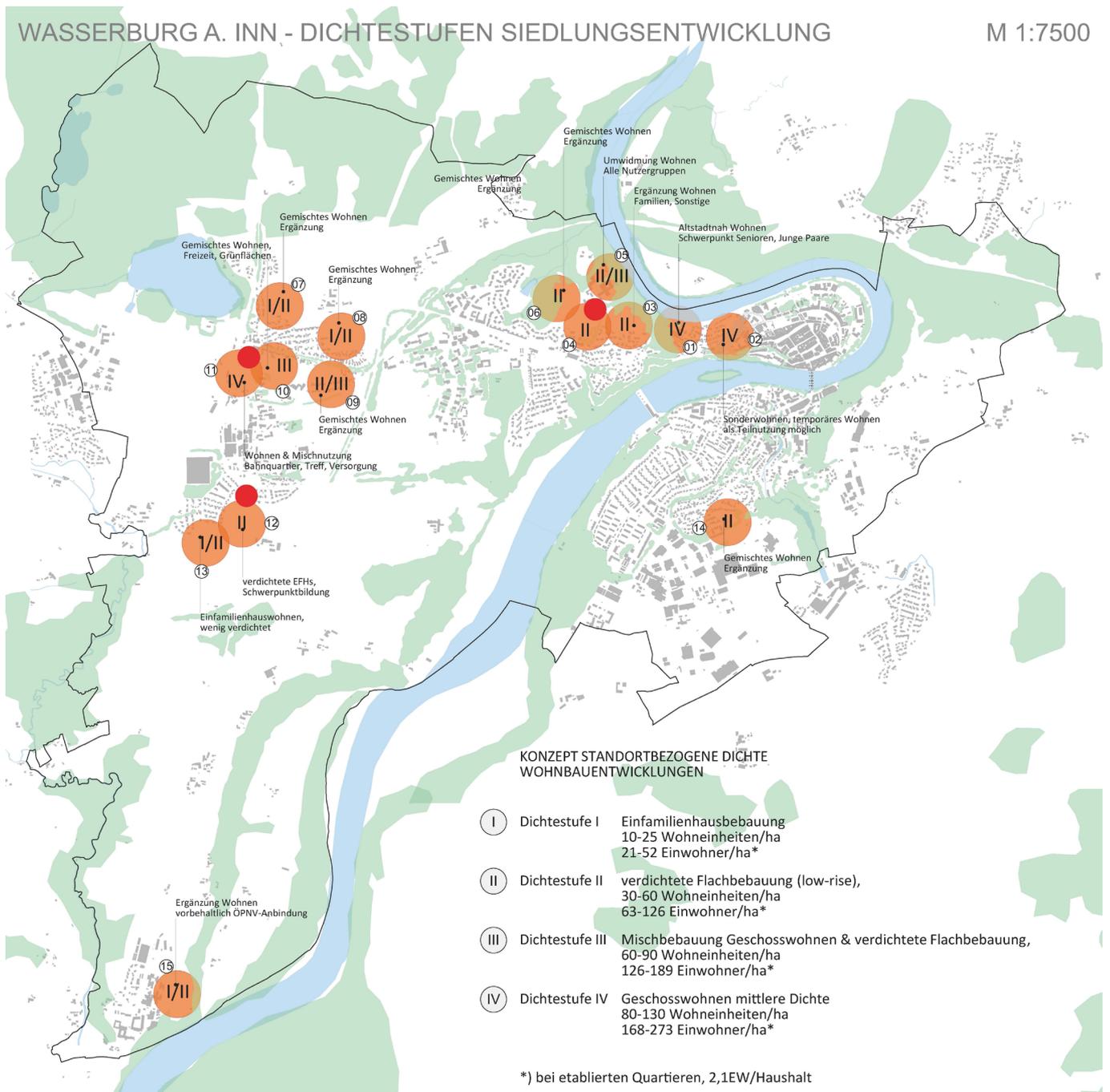
4. Qualitätvolle Entwicklung

Auf der städtebaulichen Ebene wird eine hohe Qualität künftiger Entwicklungen angestrebt. Teile der Ausgleichsflächen im Bereich der Entwicklungsgebiete, eine quartiers- statt parzellenbezogener Entwicklung, qualifizierte Freiflächen, modernes Regenwassermanagement und die bewusste Setzung von Aufenthalts- und Nachbarschaftsange-

boten sind kostenneutral realisierbar, verbessern aber die Lebens- und Wohnqualität spürbar.

5. Energiesparend entwickeln

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt Wasserburg wird auch auf energetische Fragen schon bei der Konzeption der Siedlungsentwicklungen Wert gelegt. Neben den prinzipiell zu beachtenden Minimierung der Verschattung durch die Anpassung der Stellung der Gebäude zueinander und der Optimierung der Orientierung der Gebäude für die passive und aktive Solarenergienutzung können auch quartiersbezogene Energieversorgungskonzepte einen Beitrag leisten und mit Beteiligung der Stadt Wasserburg einen Vorbildcharakter entwickeln.



Maßstab für die Dichte künftiger Siedlungsentwicklungen

Um den knappen Entwicklungsflächen der Stadt Wasserburg Rechnung zu tragen und eine differenzierte und standortangepasste Siedlungsentwicklung zu fördern, wurden für die wesentlichen in Frage kommenden Entwicklungsflächen Dichtestufen definiert, die bei der weiteren Entwicklung des Wohnungsbaus in Wasserburg zugrunde gelegt werden sollen. Eine reine Einfamilienhausbebauung soll dabei künftig vermieden, sondern mit dem Ziel der Schwerpunkt-

bildung jeweils in Verbindung mit verdichteten Bauformen entwickelt werden, um auf den zur Verfügung stehenden Flächen Quartiere in einer zeitgemäßen, flächen- und ressourcenschonenden Bauweise entstehen zu lassen. Die Dichtestufe I tritt deshalb jeweils nur in Verbindung mit der nächsten Dichtestufe II auf, die bereits Wohnraum für bis zu 126 Bewohner je Hektar Wohnbaufläche bereitstellen kann. Das Dichtekonzept sieht dabei die Wohnformen mit

der höchsten Dichtestufe für Wasserburg (Dichtestufe IV, Geschosswohnungsbau mittlerer Dichte) in den zentrumsnahen Bereichen vor, die sowohl für Senioren als auch für kinderlose oder junge Paare und Single-Haushalte besonders attraktiv sind. Quartierschwerpunkte können im Zusammenhang mit Geschosswohnungsbauten in der Dichtestufe III im Umfeld verdichteter Flach- und Einfamilienhausbebauungen entstehen, wo die erreichbare Dichte

bereits Versorgungsfunktionen in den Erdgeschossflächen tragfähig werden lässt, oder werden als öffentliche Flächen mit einer quartiersbezogenen Freizeitfunktion innerhalb von verdichteten Einfamilienhausbebauungen vorgesehen und für künftige Versorgungsfunktionen vorgehalten.

Städtebauliches Leitbild - Funktionen Ortsmitte



Leitbild für die funktionale Entwicklung des Hauptortes

Das funktionale Leitbild zeigt sieben wesentliche Funktionsbereiche auf und um die Wasserburger Halbinsel, die jeweils einen eigenen Charakter aufweisen und in diesem Sinne weiter entwickelt werden sollen. Der Altstadtkern mit den historischen Straßenzügen und Gebäuden der Stadt bildet einen zentralen Versorgungsbereich für Wasserburg. Nordöstlich daran anschließend liegen ein trennender Grünzug außerhalb der historischen Stadtbereiche und

die ehemaligen Schwemmlandzonen mit Bildungs- und Infrastruktureinrichtungen aus jüngerer Zeit. Im Bereich der Rampe und südlich der Innbrücke liegen vorgelagerte Ankunfts- und Versorgungsbereiche für die Altstadt, die sowohl für Gäste und Besucher als auch für die Bewohner der Altstadt eine wichtige Funktion übernehmen. Nach Westen schließen an diesen Versorgungsbereich Quartiere an, die vorwiegend dem altstadtnahen Wohnen gewidmet sind.

Inwieweit eine interkommunale Zusammenarbeit eine Reaktivierung des Blaufeldes für Freizeitnutzungen ermöglicht, sollte geprüft werden - die Wasserburger haben etwa die Ausflugs-gaststätte, die nur über eine Fährverbindung zu erreichen war, noch in guter Erinnerung. Wesentliche touristische Ankerpunkte sollten ebenfalls mit Blick auf die Halbinsel und ihr Umfeld gesehen und entwickelt werden: Neben den Ankunftsarten (Parkhäuser, ZOB) bilden

die kulturellen Nutzungsschwerpunkte (Museum, Tourist-Info, Rathaus) sowie die topografisch mit dem besten Ausblick versehenen Orte hier wichtige Besuchspunkte. Ein solcher könnte im Bereich der Burg und auf dem Inn ergänzt werden.

Lebendige Ortsmitte
Historische Werte
Beziehung zum Inn
Verkehrlenkung
Ruhender Verkehr
Neuordnungsbereich
Funktionale Ergänzungen
Besuchspunkte
Eignungsbereiche

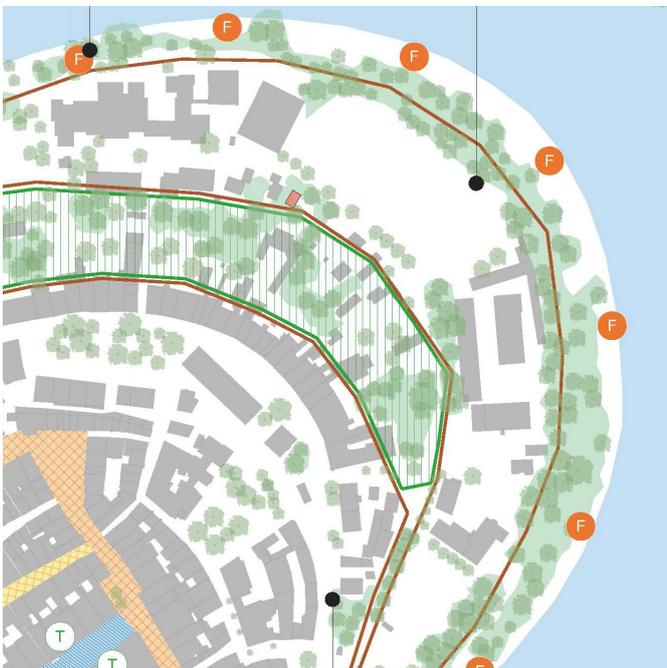


Marienplatz, Hofstatt und Ledererzeile werden als Einkaufsstraßen mit dem höchsten Besucherverkehr definiert. Hier sollte der Besatz der Erdgeschosszonen möglichst lückenlos erhalten bzw. hergestellt werden, um die Attraktivität für Fußgänger dauerhaft zu sichern.

In den Optionsbereichen findet ebenfalls Einzelhandel statt, aber auch andere Nutzungen mit Publikumsverkehr in den Erdgeschosszonen. Diese Optionsbereiche sind nicht als eigenständige Bereiche funktionsfähig, sondern profitieren von den nahe

liegenden Einkaufsstraßen und ergänzen die dortigen Angebote.

Eine Sonderstellung nimmt der Bereich der Herrengasse im Gefüge der Altstadtstraßen ein. Sie ist aufgrund ihrer größeren Breite und der Aufweitung zur Frauengasse mit den Schwerpunkten Rathaus und Stadtmuseum als Aufenthaltsbereich und für kulturelle Funktionen prädestiniert. Hier könnte auch der Besuch von Gästen in Wasserburg mit der Tourist-Info seinen Ausgang nehmen.



Der an den Altstadtkern anschließende Grüngürtel trennt die historische Altstadt von den später besiedelten Schwemmlandbereichen. Sein Erhalt und die Förderung der öffentlichen Zugänglichkeit dieser Bereiche sind eine langfristige Zielsetzung für die funktionale Entwicklung des Altstadtbereiches.

Im Bereich der Schwemmlandzone sind der Erhalt und die Förderung der Durchlässigkeit zum Innufer für Fußgänger und Blickbeziehungen Schwerpunkt der funktionalen Zielsetzung. Mit der weiteren Aktivierung der Uferzone

für Freizeitnutzungen wird die Anbindung dieser Zone an den Altstadtkern zunehmend wichtig. Bauliche Anlagen in diesem Bereich sollten die Beziehung zwischen Altstadt und Innufer künftig nicht behindern, sondern unterstützen.



Der dem Altstadtkern westlich vorgelagerte Bereich um Bahnhof und Rampe ist einer der beiden wesentlichen Ankunftsorte für die Altstadt und übernimmt durch die hier möglichen größeren baulichen Zusammenhänge eine wichtige Versorgungsfunktion für die Altstadt. Die städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich zielt auf die Steigerung der Aufenthaltsqualität und fußläufigen Attraktivität dieser Zone ebenso wie auf die städtebaulich-räumliche Fassung der Straßenräume. Schon an dieser Stelle sollte ein Besucher Wasserburgs den Auftakt zur besonderen

städtebaulichen Qualität der Wasserburger Halbinsel erfahren. Neben ergänzenden Versorgungsfunktionen, für die im Bereich des Altstadtkernes keine Flächen zur Verfügung stehen, könnten hier aber auch Sonderwohnungen oder nicht störende gewerbliche Nutzungen im Übergangsbereich zu den schwerpunktmäßig dem Wohnen gewidmeten Flächen weiter im Westen platziert werden.



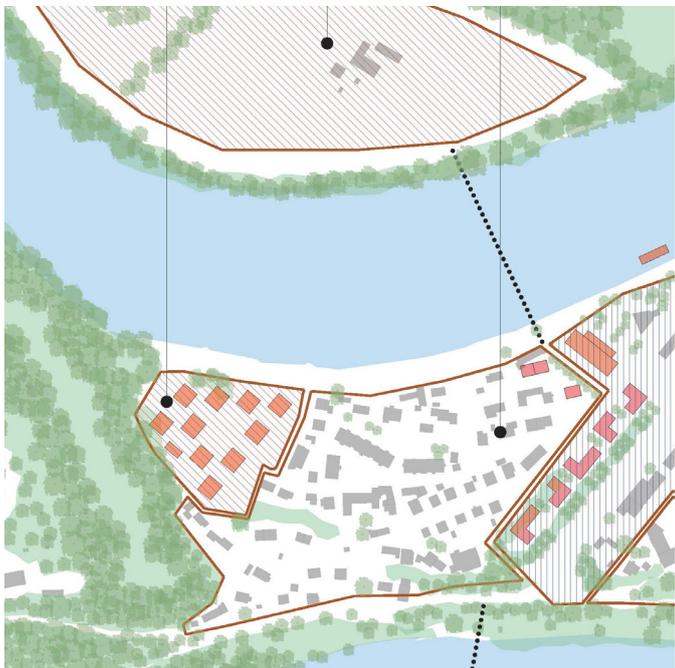
Auch der südlich der Innbrücke der Altstadt vorgelagerte Bereich übernimmt eine Ankunfts- und Versorgungsfunktion.

Mit dem Parkhaus am Kellerberg und den tendenziell großflächigen Einzelhandelsnutzungen sind auch hier dem Altstadtkern dienende Funktionen vorgelagert, die aufgrund ihres Flächenbedarfes innerhalb der historischen Strukturen nicht platziert werden können.

Der Erhalt dieser Versorgungsfunktion ist auch bei der städtebaulichen Aufwertung dieser Bereiche eine wichtige Rahmenbe-

dingung.

Für alle Besucher, die sich von Süden der Altstadt nähern, beginnt hier das Erlebnis Wasserburg. Entsprechend qualifizierte Fußwegeverbindungen, ein für die verschiedenen Nutzer integriert gestaltetes Leitsystem und nicht zuletzt auch hier die städtebaulich-räumliche Fassung der Straßenzüge sind hier eine langfristige Aufgabe, deren Umsetzungsmöglichkeiten stark vom Erfolg der Maßnahmen zur Verkehrslenkung und Verkehrsmittelwahl abhängt.



Die Flächen westlich der Rampe sind aufgrund ihrer Lage und Erschließung für gewerbliche Nutzungen nur eingeschränkt geeignet. Mit der Nachnutzung der Essigfabrik zu Wohnzwecken wird hier auch ein Teil des problematischen Schwerlastverkehrs entfallen.

Während das Areal der ehemaligen Essigfabrik als zusammenhängendes Quartier entwickelt werden kann, sind im Bereich zwischen Rampe und Essigfabrik durch die kleinteilige Eigentumsstruktur nur im Sinne von Nachverdichtungsangeboten durch eine städtebauliche Rahmenplanung

wie auch in anderen bestehenden Wohnquartieren Wasserburgs Aufwertungen möglich, die im wesentlichen auf eine moderate Steigerung der Dichte und eine Verbesserung der Wegführung für Fußgänger und Radfahrer zielen sollten.

Städtebaulicher Rahmenplan - Ortsmitte



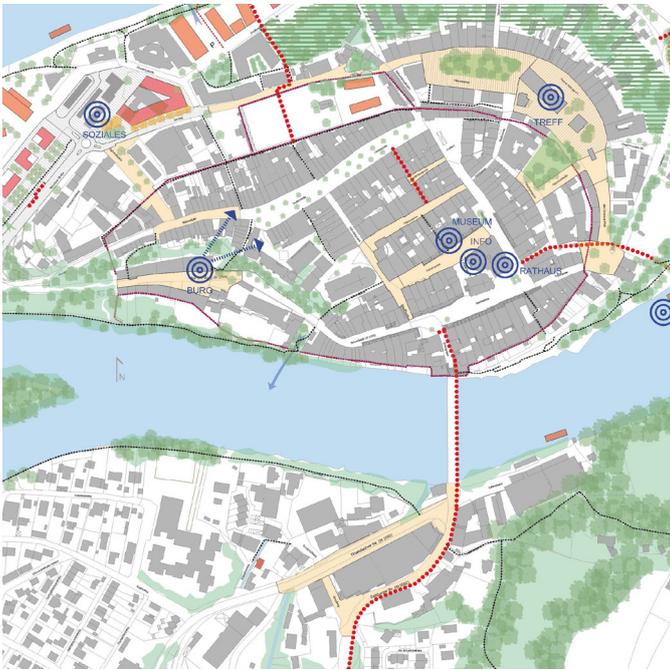
Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung der Ortsmitte

Der Rahmenplan Ortsmitte zeigt anhand beispielhafter Stadtbausteine und funktionaler Ergänzungen die Zielvorstellungen für die städtebaulich-räumliche Entwicklung der Ortsmitte. Die Ortsmitte Wasserburgs wird als multifunktionales Zentrum aufgefasst und weiterentwickelt. Während die Belastung durch den individuellen Pkw-Verkehr reduziert werden muss, gilt es die Attraktivität der Ortsmitte als Handelsstandort, Treffpunkt und Freizeitort weiter zu stärken.

Mit zahlreichen öffentlichen Funktionen in der Ortsmitte ist dafür ein solides Fundament vorhanden. Ergänzende funktionale Schwerpunkte für Tourismus und Freizeit (Aussichtspunkt Burg, Aufenthalt am Wasser, Treffpunktfunktion im ehem. Salzstadel) ergänzen die bereits vorhandenen. Noch nicht sanierte oder von funktionalen Veränderungen betroffene Freiraumbereiche sollen saniert, fehlende Wegeverbindungen ergänzt werden. Auch die unter Berücksich-

tigung denkmalpflegerischer Belange umgesetzte ergänzende Fußgänger- und Radfahrerverbindung über den Inn gehört zu diesen Wegenetzverbesserungen. Während im Bereich der historischen Ortsmitte der Erhalt der bestehenden Strukturen im Vordergrund steht, sollen Veränderungen im Bereich der Schwemmlandzone dazu beitragen, die Beziehung zwischen Altstadt und Innufer zu stärken. Orientierung und Maßstäblichkeit der Gebäude in diesem Bereich spielen

hier eine große Rolle. Geprüft werden soll auch die Möglichkeit, grundsätzlich den sinnvoll in Altstadt Nähe platzierten Bauhof zugunsten öffentlicher (Sport) Funktionen zu verkleinern, indem reine Lagerfunktionen an anderer Stelle in der Stadt realisiert werden. Im westlichen Bereich der Halbinsel sollen die erforderlichen funktionalen Ergänzungen auch dazu genutzt werden, die städtebaulich-räumliche Fassung des öffentlichen Raumes zu verbessern.



Platz- und Straßenräume mit Sanierungsbedarf (gelb hinterlegte Flächen)

Im öffentlichen Raum der Stadt Wasserburg wurden bereits zahlreiche Flächen saniert. Mit Herrengasse und Färbergasse fehlen hier noch zwei zentrale Straßenzüge.

Eine wichtige, langfristige Zielsetzung ist die Wiederherstellung des Raumzusammenhanges rund um den ehemaligen Salzstadel am Kaspar-Aiblinger-Platz, wo historisch die größte Platzfläche Wasserburgs angelegt war, zwischenzeitlich jedoch überformt wurde.

Die Zugangsbereiche zum Altstadtkern am Bahnhofplatz, Max-Emanuel-Platz und Kellerstraße spielen für den ersten Eindruck und den Weg vom Parkplatz in die Altstadt eine wichtige Rolle.

Kaum Platzqualität haben aktuell die Verkehrsflächen im westlichen Bereich auf der Burg, daneben gibt es einen Aufwertungsbedarf im Hag, in der Innvorstadt bis zum Gimplberg.

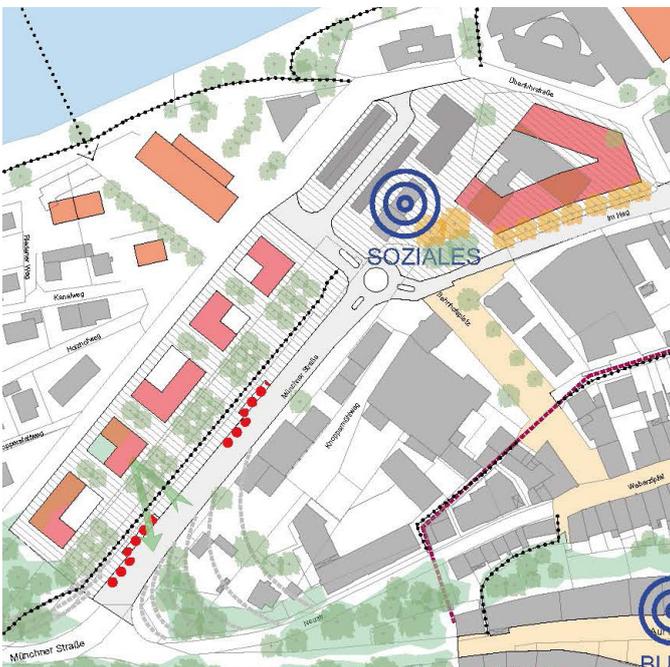
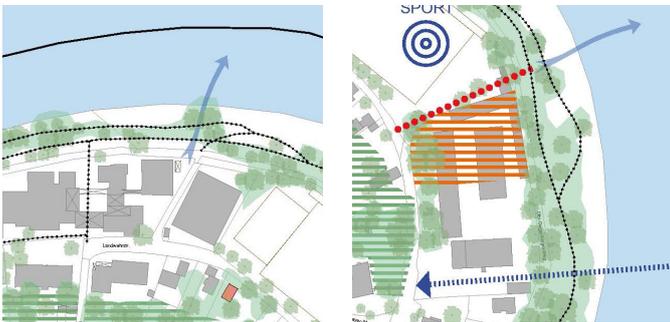


Schwemmlandzone und Innufer

Alle Maßnahmen im Bereich der Uferzone und des ehemaligen Schwemmlandgebietes zielen auf eine Verbesserung der fußläufigen Durchlässigkeit und Blickverbindung zwischen Innufer und Altstadt.

Ergänzende Bauliche Strukturen sollten deshalb nicht parallel zur Uferlinie liegen, sondern die Blickbeziehungen möglichst offen halten. Auch eine Ergänzung des Wegenetzes mit einer Verkürzung der Wegstrecken entlang der Uferlinie, auf denen ein Zugang in den

Bereich der Altstadt nicht möglich ist, trägt hier zur Verbesserung der Nutzbarkeit der Freizeitnutzungen am Innufer bei



An der Rampe / Überfuhrstraße

Die städtebauliche Neuordnung im Bereich Rampe / Bahnhofareal zielen auf eine bessere Fassung des städtebaulichen Raumes, die Ausbildung eines Ankunftsortes für Besucher und Gäste und die Vermittlung zwischen den westlich anschließenden Wohnungsbaustrukturen und den Verkehrs- und Infrastruktureinrichtungen an der Rampe und im Bereich ZOB. Im Bereich Post kann eine solche Verbesserung im Bestand durch die Ergänzung bewusst gesetzter Großbäume oder,

sollte die Logistikfunktion an dieser Stelle an räumliche Grenzen stoßen, auch durch eine neue Gebäudefigur an dieser Stelle erreicht werden.

Handlungsprogramm - strategische Projekte

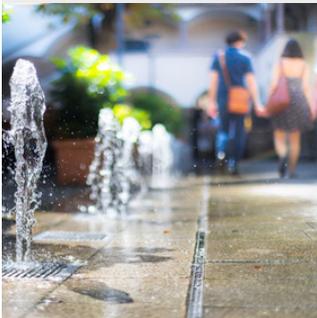
Strategische Projekte

Der Wunsch nach einer aktiven Gestaltung der Stadtentwicklung auf Grundlage des ISEK geht mit einem aktiven Rollenverständnis der Stadt Wasserburg am Inn sowie der örtlichen Akteure einher. Die Stadt agiert aktiv, um das ISEK im Sinne des **Leitbildes** umzusetzen. Hierfür sind nicht nur Veränderungen in den bestehenden Strukturen und Prozessen erforderlich, sondern es ist auch

die Bereitstellung weiterer, unterstützender Ressourcen notwendig. Die nachfolgenden Projekte dienen in erster Linie der Bereitstellung der erforderlichen **Ressourcen** und der Bildung der benötigten **Strukturen**. Sie sind Grundlage für die Bearbeitung weiterführender und ergänzender Projekte.



01 Produkt-/Marktentwicklung zum Thema Altstadt-erlebnis (Flair)



Inhaltliche Grundlage für eine kooperative Standortentwicklung der Wasserburger Altstadt ist die Vereinbarung und **Ausformulierung eines Markenkerns**, den die Akteure der Altstadt gemeinsam entwickeln und tragen sowie in der Angebotsentwicklung und -umsetzung durchgängig sichtbar machen. Die Themen **Flair und Einzigartigkeit** repräsentieren aus fachlicher Sicht derzeit den Markenkern der Wasserburger Altstadt, beide Themen sind aber bisher nicht in eine gezielt markenkonforme Angebotsentwicklung eingeflossen. Hierfür muss

der Markenkern dokumentiert und verbindlich entwickelt werden (Besatz, Gestaltung, Erlebnis, Sinne). Entsprechend sind dann auch die Leistungsbausteine der Altstadt **inhaltlich aufzuladen und aktiv weiterzuentwickeln**. Hierzu zählen markenkonforme Angebotsbausteine (Positionierung von Zonen, Spezialisten, Themen) ebenso wie markenkonform entwickelte Besuchsansätze (Veranstaltungen). Eine durchgängige Konformität zum Markenkern betrifft auch die **räumliche Standortentwicklung** und dabei u.a. die Verbesserung der

Fußläufigkeit, der Barrierefreiheit, und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität aber auch die Optimierung des Besatzes und dessen räumliche Verteilung und Dichte. Nachdem sich der Markenkern des Standortes im Gesamteindruck zum Standort, seinem Veranstaltungsangebot und seinen Kommunikationsmedien wiederfinden soll, gilt es einen entsprechenden **Gestaltungsleitfaden** („Flair“) für die Akteure am Standort der Altstadt abzustimmen.

02 Altstadtmanagement



Die Einrichtung eines Altstadtmanagements ist eine grundlegende Voraussetzung für eine **kontinuierliche, standortbezogene und akteursübergreifende** Angebots- und Produktentwicklung sowie zur standortbezogenen Vermarktung der Altstadt. Erst mit einer Stelle, der das Thema **Produktentwicklung „Altstadterlebnis“** zugeordnet und dauerhaft zugeordnet ist und durch die die Kooperation der hierfür erforderlichen Akteure (Stadt, Handel, Kultur, Gastronomie, Tourismus, Eigentümer) organisiert und die Aktivitäten koordiniert

werden, lassen sich die Querschnittsthemen der Altstadt- und Produktentwicklung markenkernkonform und akteursübergreifend bearbeiten. Zur Stelle des Altstadtmanagements muss ergänzend eine **institutionalisierte Form der Kooperation** geschaffen werden (Arbeitskreis Standortverbund Altstadt), die ebenfalls durch das Altstadtmanagement koordiniert wird. Gleichzeitig fungiert das Altstadtmanagement als Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Akteuren und Gruppen und fördert deren Kooperation und Vernetzung. Ein weiterer Auf-

gabenbereich ist das Thema Standortentwicklung bezogen auf den Besatz und die Gestaltung der Altstadt. Das Altstadtmanagement ist hierbei **Standortentwickler und Ansprechpartner** für Themen wie Optimierung des Besatzes der Erdgeschosszone, Mittelvergabe aus einem Verfügungsfonds oder Fördermöglichkeiten im Rahmen eines Geschäftsflächenprogramms. Schließlich koordiniert und moderiert es die Produkt- und **Angebotsentwicklung** zum Thema Altstadterlebnis und das **Altstadtmarketing**.

03 Kulturstandort-konzept



Die Positionierung der Stadt Wasserburg am Inn als Kulturstadt schafft die Anforderung bezüglich der kulturellen Infrastruktur und des Kulturangebotes eine **übergreifende Zielsetzung zu deren Weiterentwicklung** zu formulieren. Die gemeinsame Entwicklung eines Kulturstandortkonzeptes Wasserburg, das die Ausstattungs- und Bedarfssituation klärt und sowohl die Weiterentwicklung der **Kulturstandorte** als auch eine gemeinsame **Angebotsentwicklung und Außendarstellung** thematisiert, kann dies leisten. Das Setzen dieser Aufgaben-

stellung schafft einen ersten Anlass für die Kooperation und Vernetzung der Akteure und schafft auch einen organisierten Rahmen, um die Möglichkeiten

- einer gemeinsamen Angebotsentwicklung (z.B. Kinderkulturwoche),
- einer thematischen Angebotsbündelung (Ausbau und Außenauftritt zum Musikschulangebot)
- einem übergeordneten Standortmarketing (Marketing als Kulturstadt) und
- einer gemeinsamen Ressourcenausstattung

(Anschaffung und Verleih von Technik/Material, Kulturfonds) abzustimmen. Schafft die Entwicklung eines Kulturstandortkonzeptes den ersten Anlass und ein Thema für die Vernetzung und Kooperaion der Akteure, so dient es nach Fertigstellung als gemeinsame Handlungsgrundlage für die Angebotsentwicklung, die Außendarstellung und die Kooperation der Akteure untereinander.

04 Kulturmanagement

Die Einrichtung eines standortübergreifenden Kulturmanagements dient der **Unterstützung und Professionalisierung** der ehrenamtlichen Kulturarbeit durch einen übergeordneten Koordinator und Ansprechpartner. Dies schafft die Voraussetzungen, um Synergien zu nutzen, Ressourcen zu bündeln und die Angebotsentwicklung breiter aufzustellen. Aufgabe eines Kulturmanagements ist die **Förderung und Koordination** der projektbezogenen Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteure aber auch die dauerhafte **Vernetzung**

der Akteure für eine gemeinsame Angebots- und Standortentwicklung der Kulturstadt Wasserburg am Inn. Neben der Bereitstellung eines Koordinators ist deshalb auch im kulturellen Bereich eine **institutionalisierte Form des Austausches** zwischen den unterschiedlichen Akteuren als Grundlage für eine Entwicklung gemeinsamer und übergreifender Angebote aber auch für die stärkere **Einbindung örtlicher Akteure** beim Thema Veranstaltungen vorzusehen. Ein Kulturmanagement soll zudem die **Bereitstellung von Ressourcen** koordi-

nieren und die **Weiterentwicklung der kulturellen Infrastruktur** am Standort Wasserburg thematisieren. Aufgaben in diesem Bereich sind die Bündelung von Interessen hinsichtlich der Weiterentwicklung der kulturellen Infrastruktur, die Bündelung von Themen bezogen auf die Weiterentwicklung des Standortes und des Angebotes am Standort sowie eine imagegestaltende Außendarstellung in der Stadt und der Region.



05 Gebäude- und Flächenmanagement



Ein Gebäude- und Flächenmanagement für die Altstadt hat die Aufgabe, eine aktive Standortentwicklung durch die **Bereitstellung der grundlegenden Informationen zum Standort** zu ermöglichen. Stehen Informationen aus einem Gebäude- und Flächenmanagement zur Verfügung, können Bestands- und Entwicklungsprobleme am Standort Altstadt **frühzeitig identifiziert** und durch das Standortmanagement aufgegriffen werden. Aber auch Entwicklungsoptionen für den Standort sind dann zu erkennen. Es dient somit dazu, aktive Innenentwick-

lung zu unterstützen und drohenden Leerstand zu vermeiden. Neben der Aufnahme und dem Monitoring der **Gebäudenutzung** und der **Besitzverhältnisse** gilt es, die **Entwicklungsvorstellungen** der Eigentümer bezüglich der künftigen Nutzung zu erfassen. Auch diese Informationen dienen als Grundlage für die aktive Weiterentwicklung des Standortes Altstadt und die Arbeit des Altstadtmanagements als zentralem Ansprechpartner für Anfragen. Eine aktive **Rekrutierung von Nutzungen** und die Vermarktung des gesamten Standortes sowie

einzelner Objekte in der Altstadt wird erst möglich, wenn diese standort- und objektbezogenen Informationen verfügbar sind. Die Informationen aus dem Gebäude- und Flächenmanagement werden zudem dazu genutzt, eine **präventive Risikobewertung zur Funktionsfähigkeit der Altstadt** vorzunehmen. Im Kontakt mit den Mietern und/oder Eigentümern können dann auch fallbezogen sowie standortübergreifend die Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten thematisiert und ggf. initiiert werden.

06 Digitale Einkaufsstadt / Altstadt



Das sich im Zuge der Digitalisierung und des digitalen Wandels **verändernde Kundenverhalten** stellt neue Anforderungen an den Einkaufsstandort „Wasserburger Altstadt“. Häufig geht dem Einkauf im Laden die Online-Suche voraus, so dass die **digitale Auffindbarkeit** sowohl der Geschäfte als auch des Standortes „Wasserburger Altstadt“ zu einer entscheidenden Anforderung geworden ist. Der stationäre Einzelhandel in einer Altstadt muss den Veränderungen durch den E-Commerce mit eigenen Innovationen und einer Steigerung der Attraktivität

für die Kunden begegnen, will er im Wettbewerb bestehen. Dies schließt ein, als **Handelsstandort Altstadt Online präsent zu sein**, um die Kunden dort mit Information, Angeboten und Besuchsimpulsen anzusprechen, wo sie nach diesen Inhalten suchen. Mit einem Modellprojekt „Digitale Einkaufsstadt“, liegen aus drei Modellkommunen Erfahrungen in der Entwicklung einer **Digitalstrategie** vor. Als Voraussetzungen wurden eine entsprechend aktive und interessierte Händlergemeinschaft sowie das Vorhandensein einer funktionierenden öffentlich-

privaten **Kooperationsstruktur** angesehen. Dies unterstreicht, dass sich die komplexen Themen der Standortentwicklung von heute nur in Kooperation bewerkstelligen lassen und die erforderlichen Kooperationsstrukturen in Wasserburg dringend entwickelt werden müssen. Inhaltlich zielt das Projekt darauf ab, eine **Online-Plattform als lokalen Marktplatz** einzurichten, ergänzende **Marketing-Maßnahmen** zu entwickeln und anzuwenden sowie die Händler gezielt zu **qualifizieren**.

07 Besucherlenkung

Das Projekt „Besucherlenkung“ bündelt unterschiedliche Maßnahmen bezogen auf die Mobilität der Besucher. Es widmet sich zum einen der Erreichbarkeit und dem **Erreichbarkeitsmarketing** für die Altstadt. Zum anderen greift es die Themen **Orientierungsmöglichkeiten** sowie Qualität und Attraktivität der Wege durch bzw. in die Altstadt auf. Bereits die Parkhäuser und Stellplätze am Altstadtrand sollten als **Bestandteil** der Altstadt wahrnehmbar sein. Hierfür wird die Außendarstellung (Benennung/Beschilderung) sowie das Informationsan-

gebot (dynamische Anzeigetafel) verbessert werden. Zudem werden die Themen „Altstadterlebnis Wasserburg“ und „Einkaufserlebnis Wasserburger Altstadt“ bereits an den Empfangspunkten (Parkhäuser) und Informationspunkten **sichtbar** gemacht. Die von den Sammelpunkten in die Altstadt führenden Wege werden hinsichtlich Gestaltung und Wegeführung aufgewertet. Ziel ist es, die Distanzwahrnehmung so gering wie möglich zu halten und die Fußläufigkeit zu verbessern. Für Besucher, die die Altstadt mit dem Fahrrad aufsuchen, wer-

den innerhalb der Altstadt entsprechende Abstellmöglichkeiten platziert und die **Infrastruktur für Fahrradtouristen** (Orientierung, Abstellbereiche) wird anforderungs-/bedürfnisgerecht optimiert. Als touristisches Angebot werden Ausichts- und Besuchspunkte, Aufenthaltsbereiche und die Wegeführung definiert und in ein **touristisches Leitsystem** aufgenommen. Darüber hinaus werden sie mit Informationen zur Stadtgeschichte angereichert und die Aufenthaltsqualität an diesen Standorten und Wegen wird verbessert.



08 Produktentwicklung für den Tagestourismus

Ein Angebot für den Tagestourismus im Sinne eines Produktes ist in Wasserburg auf Ebene der Altstadt bisher nicht definiert. Ziel des Projektes ist es deshalb, gemeinsam mit den unterschiedlichen Akteuren der Altstadt, ein **authentisches und erlebnisorientiertes Angebot** zum Thema „Altstadterlebnis Wasserburg“ zu entwickeln und umzusetzen. Für eine entsprechende Angebotsentwicklung müssen sich die unterschiedlichen Akteure zusammenfinden und gemeinsam die **Zielgruppen** bestimmen sowie die **Leistung und die Leistungsbestand-**

teile festlegen, die zum Produkt „Altstadterlebnis Wasserburg“ gehören sollen. Darauf aufbauend können unterschiedliche Ausrichtungen hinsichtlich Thema oder Zielgruppe festgelegt werden. Dabei geht es darum, **Einzigartigkeiten** zu entwickeln und zu zeigen, unterschiedliche Sinne anzusprechen, Emotionen hervorzurufen und Inhalte erlebnisorientiert zu präsentieren. In Wasserburg können dabei speziell die Themen Wasser und Burg entwickelt werden und idealerweise durch die Aufbereitung von Geschichten zu historischen Themen

und Personen im Rahmen eines „story telling“ mit dem Thema Altstadt verbunden werden. Beispielhaft könnte auch ein thematischer Rundgang „Das einzigartige Souvenir finden“ mit Bezug zu Handel und Gastronomie entwickelt werden.



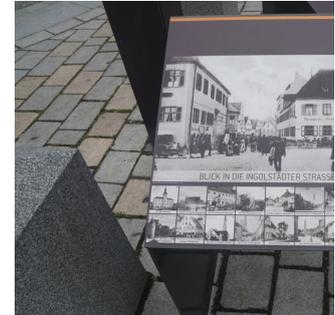
09 Schauplätze



Im Projekt Schauplätze werden die wesentlichen Besuchspunkte für einen stadt- und baugeschichtlichen Weg, der durch die Stadt führt, als **Basisangebot für einen individuellen Stadtrundgang** bestimmt und die Standorte entsprechend aufbereitet. Ziel ist es, Information zu Gebäuden und Geschichten im **öffentlichen Raum** zu platzieren. Hierfür können Aufnahmen aus dem Bildarchiv im öffentlichen Raum darstellt und Audio-/Videodateien hinterlegt werden. Dies erzeugt sowohl auf Seiten der Gäste als auch auf Seiten der Bürger/innen Aufmerk-

samkeit zum Thema Altstadt und Altstadtentwicklung. Gleichzeitig fördert es die Kenntnisse zur Stadtgeschichte und damit auch das **Identitätsbewusstsein**. Die Aufbereitung der Besuchspunkte und des öffentlichen Raums mit Information ist aber nur ein Ansatzpunkt, das Thema Stadtgeschichte in der Öffentlichkeit zu platzieren. Gleichzeitig kann das Thema „Schauplatz“ auch bewusst im Rahmen von **Aktionen** platziert werden (Schauplatz der Saison und seine Geschichte/n). Mit der Identifikation und der inhaltlichen Aufbereitung der Schauplätze werden

auch bereits die Grundlagen für die Erstellung von Informationsmaterial für Tagesgäste sowie für den Online-Auftritt zum Thema Altstadterlebnis Wasserburg geschaffen.



10 Informationsmaterial



In Verbindung mit einer erweiterten Angebots- und Produktentwicklung als **Tagesausflugsziel zum Thema Altstadterlebnis** gilt es geeignetes Informationsmaterial (Markenkonformität) zu entwickeln bzw. das vorhandene **Informationsmaterial anzupassen** und weiterzuentwickeln. Grundlegende Angebote sind eine **thematische Broschüre** (Flyer/Karte) sowie ein verbessertes Print-Medium für den **individuellen Stadtrundgang**. Die Imagebroschüre könnte beispielsweise zum Thema „Das Besondere finden“ entwickelt werden

und sollte altstadtbezogen die Inhalte der Bereiche Stadtgeschichte, Baukultur, Handel, Gastronomie sowie Kunst und Kultur umfassen. Das Medium für den Stadtrundgang sollte die Altstadt nach Funktionsräumen gegliedert darstellen und die Angebotsvielfalt mit entsprechenden Querverbindungen kommunizieren. Darüber hinaus sollte es auf die ergänzenden Themenangebote und das Führungsangebot verweisen. Ergänzend zu dieser Aktualisierung und Verbesserung des grundlegenden Informationsangebotes werden darauf aufbauend weitere

digitale (Audio und Video) sowie **zielgruppenspezifische** Angebote (Kinderstadtplan) entwickelt.

11 Kooperative Standortentwicklung



Die Weiterentwicklung als **Wirtschaftsstandort** beinhaltet eine Reihe von Themen, möglichen Projekten und ergänzenden Angeboten, die im Dialog und in Kooperation von Stadt und örtlicher Wirtschaft initiiert, entwickelt und umgesetzt werden. Eine derartige kooperative Standortentwicklung erfordert zwingend eine **personelle Zuständigkeit** und einen **organisatorischen Rahmen**, der einen regelmäßigen Austausch und die gemeinsame Bearbeitung von Themen ermöglicht. Es gilt auf Seiten der Stadt eine Zuständigkeit (Wirt-

schaftsbeauftragter) für die Vernetzung der Akteure und als Ansprechpartner für die Wirtschaft einzusetzen und eine formalisierte/institutionalisierte Form der Kooperation und des Austausches zwischen der Stadt Wasserburg am Inn und der örtlichen Wirtschaft zu Themen der Standortentwicklung und der Standortvermarktung zu schaffen. Neben einem regelmäßigen Informationsaustausch wird auch ein gemeinsames Handlungsprogramm abgestimmt, das beispielsweise Themen wie

- Karrierechancen
 - Heimatunternehmen
 - Qualität als Arbeitsort
 - Qualität als Wohnort
- sowohl für die inhaltliche Weiterentwicklung als auch für die Außendarstellung aufgreift. Eine weitere Zielsetzung liegt darin, aus der örtlichen Kooperation heraus Impulse für eine bessere Platzierung des Themas Wirtschaft sowie für eine höhere Relevanz des Themas Wirtschaftsförderung auf Ebene des Landkreises Rosenheim zu geben und eine Veränderung einzufordern.

12 Bürgerportal



Das Projekt Bürgerportal greift die Themen **Information und Beteiligung** der Bürgerschaft und der Bevölkerung im Einzugsgebiet auf. Der Baustein „Information“ umfasst eine **moderierte Plattform** für Wasserburg und das Umland zur Information sowie zum Dialog. Auf dieser Plattform erfolgt die laufende Information und Sensibilisierung der Bürger/innen zu Themen und Projekten der Stadt. Gleichzeitig sollen auf dieser Plattform auch **Zukunftsthemen** (Demographischer Wandel, Digitalisierung, Klimawandel, Wohnen, Nachhaltigkeit)

und dazugehörige Aktionen platziert werden, die zur **Mitwirkung und Beteiligung motivieren**. Auf dieser Plattform veröffentlicht die Stadt eigene Inhalte und auch Organisationen können Berichte (keine Werbung) einstellen. Idealerweise ist die Plattform „web-to-print“-fähig angelegt, so kann daraus ein Stadtblatt generiert werden. Ein zweiter Bestandteil des Bausteins Information besteht in der **Bereitstellung digitaler Daten** (Baumkataster, Denkmalkarten, Archiv und Museum) und ein dritter Bestandteil ist eine Außendarstellung zum **Monitoring**

der Stadtentwicklung, das beispielsweise Themen der Lebensqualität wie „jung“ in Wasserburg aufgreifen kann. Der Baustein „Beteiligung“ ist dem **Austausch** zwischen Stadt Wasserburg und den Bürgern/innen gewidmet und umfasst permanente **Austauschoptionen** (Bürgermelder, Rückkopplungsformate) sowie **Beteiligungsaktionen** wie beispielsweise Wettbewerbe oder Patenschaften. Die hier beschriebene Form der Beteiligung wird in Wasserburg bisher noch nicht praktiziert und muss dementsprechend mit Ressourcen hinterlegt werden.

13 Informationsportal Altstadt



Das Angebot zum Thema Altstadterlebnis Wasserburg wird gebündelt auf einer separaten Informationsplattform platziert. Ein derartiges Portal kann die Außendarstellung zum Thema Stadtgeschichte und Baukultur (Einbindung Museum) aufnehmen und auch das Angebot der Stadtführungen eingliedern. Langfristiges Ziel ist die Entwicklung eines **digitalen Stadtmodells**, das in der touristischen Angebotsentwicklung und in der Vermarktung der Altstadt eingesetzt wird.



14 Altstadtmarketing



Eine gemeinsame, **standortbezogene Außendarstellung zur Altstadt** als eigenständiger räumlicher Angebotsbaustein in der Stadt Wasserburg am Inn und ihre einheitliche Vermarktung erhöhen die Wahrnehmbarkeit dieses Standortes auf Seiten der Bürgerinnen und Bürger bzw. der potenziellen Nutzer, Gäste und Kunden. Diesem Prinzip der gemeinsamen Standortvermarktung folgen beispielsweise auch Einkaufszentren, die ebenfalls das gesamte Zentrum gebündelt vermarkten und nicht nur den einzelnen Betrieb oder die

einzelne Veranstaltung. Mit der Darstellung des gesamten **Angebotsspektrums** erreicht der Standort eine höhere Attraktivität hinsichtlich Besuchsansätze und Kopplungsoptionen, was zu einem häufigeren Besuch und längeren Aufenthalt in der Altstadt motiviert. Für eine gemeinsame Standortvermarktung ist aber zunächst eine **gemeinsame Produktentwicklung** erforderlich, die das permanente sowie das periodische und punktuelle Angebot zu einem aktivitätsbezogenen Produkt bündelt. Eine derartige auf einzelne Aktivitäten,

Zielgruppen oder Zeiten abgestimmte und gebündelte Entwicklung und Darstellung des Angebotes ist eine Anforderung an unterschiedliche Akteure in der Stadt Wasserburg. Ziel des Projektes „Altstadtmarketing“ ist es, eine gemeinsame, übergeordnete Standort- und Angebotsentwicklung für die Altstadt einzuführen und **gebündelt** (z.B. nach unterschiedlichen Tageszeiten Altstadt am Vormittag, am Mittag, am Nachmittag, am Abend und in der Nacht) nach außen darzustellen.

15 Standortmarketing



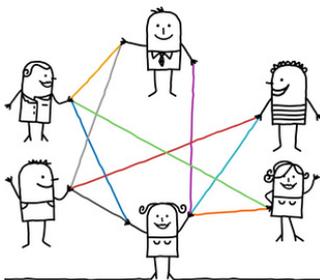
Das Projekt Standortmarketing fasst die Aufgabe der **Außendarstellung** der Stadt Wasserburg zum Thema **Wirtschaftsstandort** als Arbeitspaket zusammen. Es gilt, mit den Akteuren des Wirtschaftsstandortes ein **Konzept für die Außendarstellung** zu definieren und mit Inhalt zu füllen, das u.a. die Themen

- Bildungsstandort
- Karrierechancen
- Heimatunternehmen
- Arbeitsort
- Wohnort anspricht.



(c) iq

16 Kooperatives Stadtmarketing



Eine thematisch geordnete und auf **Kernthemen** und Zielgruppen fokussierte Außendarstellung der Stadt ist Voraussetzung für eine weitreichende **Sichtbarkeit** der Stadt und die **Wahrnehmbarkeit** ihres Profils. Eine derartige Form der Außendarstellung soll im Zuge eines kooperativen Stadtmarketings erreicht werden. Hierfür muss aber vorab eine **Institutionalisierung** der für Stadtmarketing zuständigen Akteure in der Stadt und eine Zuordnung von Themen und Aufgabenfeldern zu den einzelnen Akteuren erfolgen. Derzeit erfolgt die

Außendarstellung durch die Stadt Wasserburg am Inn und weitere Themen und Angebote werden durch einzelne Akteure, dargestellt, die weitgehend separat agieren. Diese Art der Außendarstellung erreicht nicht die Reichweite, die in einer **gebündelten Form** erreicht werden könnte. Ziel ist es deshalb, die Vernetzung aller Akteure, die für eine gebündelte Außendarstellung zu den einzelnen Themen relevant sind. Hierfür wird ein organisatorischer Rahmen geschaffen werden, in dem das Thema Stadtmarketing gemeinsam bearbeitet abgestimmt wird.

Dies soll eine **Strategiegruppe Stadtmarketing** leisten, die eine Kooperation der Akteure zu den einzelnen marketingrelevanten Handlungsfeldern

- Altstadtmarketing,
- Standortmarketing inkl. Wirtschaft
- Stadtmarketing mit den Themen Kulturstadt, Sportstadt, Treffpunkt der Region

• Tourismus ermöglicht und der inhaltlichen Abstimmung von Kernaussagen, Themen und Inhalten dient.

17 Aktionsplan Wohnen



Der Aktionsplan Wohnen bündelt eine Reihe von unterschiedlichen Einzelmaßnahmen und fasst sie zu einem **breiter angelegten Handlungsansatz** zusammen. Ziel es ist, das Thema „bezahlbarer Wohnraum“ **umfassend** anzugehen und als Kommune eine **aktive Rolle** in den unterschiedlichen Handlungsfeldern einzunehmen, um dauerhaft Einfluss auf den Wohnungsmarkt und die unterschiedlichen Akteure auszuüben. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Abstimmung der **Bauleitplanung** auf die siedlungsstrukturellen

Entwicklungsvorstellungen des ISEK

- Festlegung eines Grunderwerbsmodells für Eignungsflächen im Sinne des Modells der „**Sozialgerechten Bodennutzung**“ (vergleichbar zur Anwendung in München, Erding oder Dachau)
- Festlegung von **Dichte- und Qualitätskriterien** für einzelne Siedlungsgebiete und Erstellung einer **Rahmenplanung** zur Siedlungsentwicklung
- Information und Sensibilisierung der Bevölkerung zu den Themen **nachhaltige Wohnquartiere**,

neue Wohnmodelle und Kooperationsformen im Bereich Wohnen und Erstellung von Wohnraum

- Festlegung von **Vergabekriterien** und Sicherung der beabsichtigten qualitativen und quantitativen Eigenschaften von Wohnprojekten durch Festschreibungen in einem **städtebaulichen Vertrag**
- **Öffentlichkeitsarbeit** zur Aktivierung von Flächen und Wohnraum
- Einbindung der