

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT + VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Gemeinde Grainau

Dokumentation der 2. Gemeinderatsklausur „Den Ort weiterdenken“
am 01.02.2023, 19.00-21.15Uhr im Saal Waxenstein, Kurhaus

Anhang: Präsentation Planer-Team

1. Begrüßung und Einführung durch Hr. Bürgermeister Märkl

2. Input-Vorstellung ISEK-Planerteam

Fr. Rebholz gibt einen kurzen inhaltlichen und zeitlichen Überblick über die letzten stattgefundenen Veranstaltungen und erarbeiteten Ergebnisse innerhalb des ISEK/VU-Prozesses (1. Gemeinderatsklausur, 2. Bürgerworkshop). Desweiteren werden die Ergebnisse der Menti-meter-Abfrage zu den übergeordneten Zielen der unterschiedlichen Bereiche vorgestellt, die im Rahmen des Bürgerworkshops am 11.10.2022 durchgeführt wurde. Diese stellt zwar kein repräsentatives Ergebnis der Gemeinde dar, vermittelt aber einen Eindruck, welche Themen im Rahmen der Veranstaltung als wichtig oder weniger wichtig eingestuft wurden. Im Anschluss wird anhand von einzelnen Handlungsfeldern exemplarisch aufgezeigt, wie übergeordnete Ziele, Maßnahmen, Planungsschritte und Instrumente im Rahmen des ISEK/ der VU ineinandergreifen. Abschliessend wird aufgezeigt, welche Schritte bis Abschluss des ISEK noch erfolgen und anhand eines Beispiels aufgezeigt, wie die Maßnahmen in Form einer Maßnahmentabelle (Maßnahme, Priorität, zeitliche Umsetzung, Kosten, Fördermöglichkeiten) zusammengestellt werden.

3. Arbeitsgruppeneinführung

Die Gesamtgruppe wird in die Arbeitsgruppenstruktur, Anlass und Ziel der Gruppenarbeit eingeführt. Im Fokus steht die Diskussion der vom Planerteam vorgeschlagenen Maßnahmen sowie räumliche und gestalterische Umsetzungsmöglichkeiten.

Für die Gruppenarbeit sind 4 Thementische mit definierten Handlungsräumen vorbereitet:

- Thementisch 1: „Grüne Ortsmitte“
- Thementisch 2: „Perlenkette Waxensteinstraße“
- Thementisch 3: „Eingangstor und Ortsdurchfahrt Untergrainau“
- Thementisch 4: „Ankunftspunkt Bahnhof“

In der ersten Arbeitsphase diskutieren die Teilnehmer*Innen am Thementisch 1 und 2. Die Vorschläge des Planerteams sind in Form eines Maßnahmen- und eines Gestaltungsplans aufbereitet und dienen als Grundlage für die Ergänzung und Visualisierung weiterer räumlicher und inhaltlicher Ideen.

Im Anschluss wechseln die Teilnehmer*Innen in der zweiten Arbeitsphase je nach Interessenslage an die Thementische 3 und 4. Die Vertreter*Innen des Planerteams moderieren die Arbeitsgruppen und stehen für inhaltliche Fragen zur Verfügung.

4. Bewertung und Gewichtung übergeordneter Maßnahmevorschläge

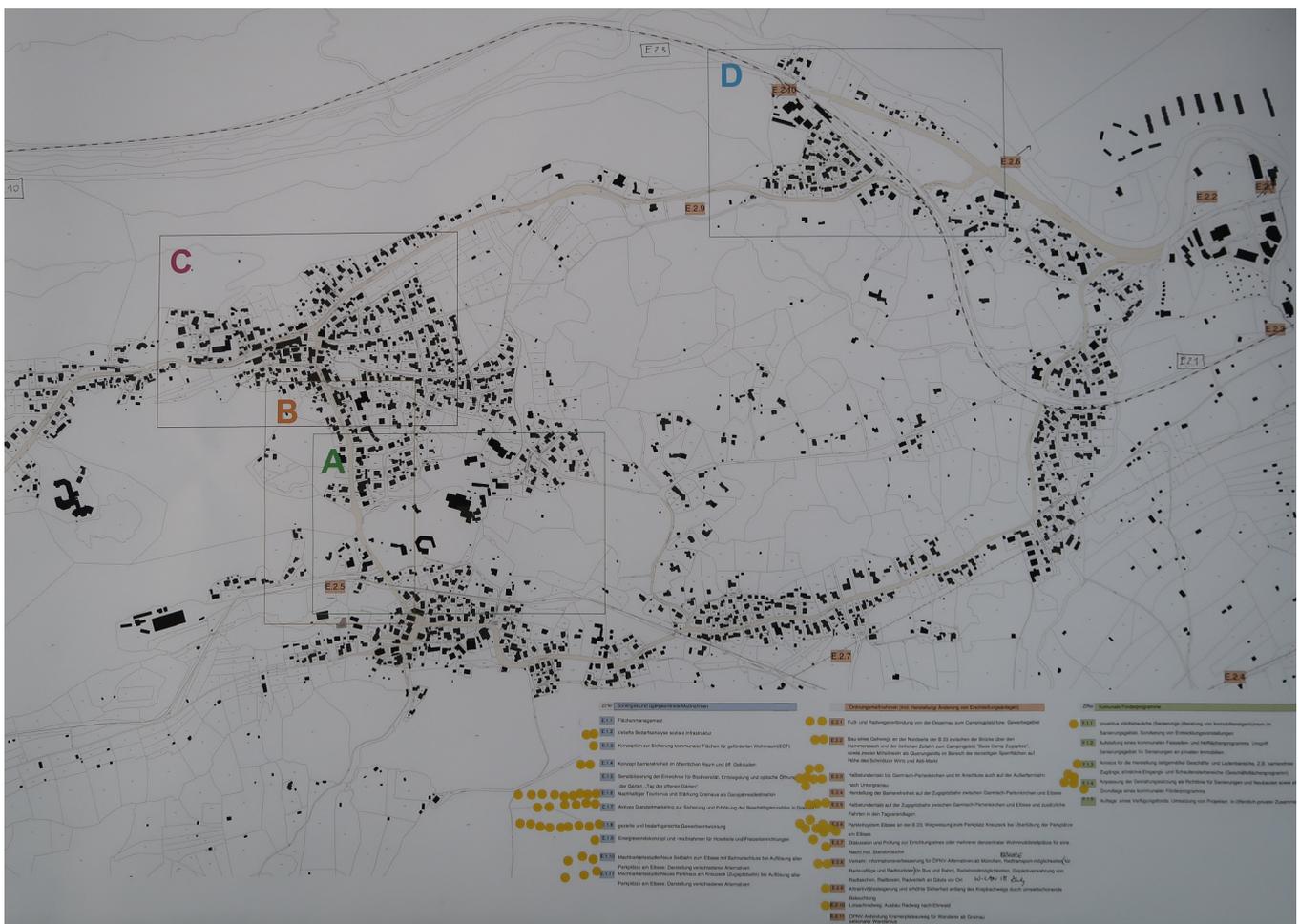
Vor der Arbeit an den Thementischen haben die Gemeinderät*Innen die Möglichkeit die allgemeinen übergeordneten Maßnahmen im Gemeindegebiet (Lage ausserhalb der Handlungsräume) auf einem Plakat zu bewerten. Jeder Teilnehmer erhält dafür jeweils 5 Punkte, die nach eigener Priorität verteilt werden.

Das Ergebnis der Bewertung ist in der Tabelle auf der nächsten Seite ablesbar und wird im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Vorab werden noch zwei der vorgeschlagenen Maßnahmen, die über die Grenzen der Gemeinde hinauswirken würden, näher erläutert:

E 1.10: Machbarkeitsstudie Neue Seilbahn zum Eibsee mit Bahnanschluss bei Auflösung aller Parkplätze am Eibsee; Darstellung verschiedener Alternativen

M 1.11: Machbarkeitsstudie Neues Parkhaus am Kreuzeck (Zugspitzbahn) bei Auflösung aller Parkplätze am Eibsee; Darstellung verschiedener Alternativen



Darstellung übergeordneter Massnahmen im Gemeindegebiet

Ziffer	Sonstiges und übergeordnete Maßnahmen	Gewichtung
E.1.1	Flächenmanagement	0
E.1.2	Vetiefted Bedarfsanalyse soziale Infrastruktur	2
E.1.3	Konzeption zur Sicherung kommunaler Flächen für geförderten Wohnraum(EOF)	1
E.1.4	Konzept Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und öff. Gebäuden	2
E.1.5	Sensibilisierung der Einwohner für Biodiversität, Entsiegelung und optische Öffnung der Gärten, „Tag der offenen Gärten“	0
E.1.6	Nachhaltiger Tourismus und Stärkung Grainaus als Ganzjahresdestination	9
E.1.7	Aktives Standortmarketing zur Sicherung und Erhöhung der Beschäftigtenzahlen in Grainau	6
E.1.8	gezielte und bedarfsgerechte Gewerbeentwicklung	9
E.1.9	Energiewendekonzept und -maßnahmen für Hotellerie und Freizeiteinrichtungen	1
E.1.10	Machbarkeitsstudie Neue Seilbahn zum Eibsee mit Bahnanschluss bei Auflösung aller Parkplätze am Eibsee; Darstellung verschiedener Alternativen	3
E.1.11	Machbarkeitsstudie Neues Parkhaus am Kreuzeck (Zugspitzbahn) bei Auflösung aller Parkplätze am Eibsee; Darstellung verschiedener Alternativen	3
Ordnungsmaßnahmen (incl. Herstellung/ Änderung von Erschließungsanlagen)		
E.2.1	Fuß- und Radwegeverbindung von der Degernau zum Campingplatz bzw. Gewerbegebiet	2
E.2.2	Bau eines Gehwegs an der Nordseite der B 23 zwischen der Brücke über den Hammersbach und der östlichen Zufahrt zum Campingplatz "Base Camp Zugspitze", sowie zweier Mittelinseln als Querungshilfe im Bereich der derzeitigen Sperrflächen auf Höhe des Schmölzer Wirts und Aldi-Markt	2
E.2.3	Halbstundentakt bis Garmisch-Partenkirchen und im Anschluss auch auf der Außerfernbahn nach Untergrainau	7
E.2.4	Herstellung der Barrierefreiheit auf der Zugspitzbahn zwischen Garmisch-Partenkirchen und Eibsee	0
E.2.5	Halbstundentakt auf der Zugspitzbahn zwischen Garmisch-Partenkirchen und Eibsee und zusätzliche Fahrten in den Tagesrandlagen	3
E.2.6	Parkleitsystem Eibsee an der B 23; Wegweisung zum Parkplatz Kreuzeck bei Überfüllung der Parkplätze am Eibsee	8
E.2.7	Diskussion und Prüfung zur Errichtung eines oder mehrerer dezentraler Wohnmobilstellplätze für eine Nacht incl. Standortsuche	1
E.2.8	Verkehr: Informationsverbesserung für ÖPNV-Alternativen ab München, bessere Radtransport-möglichkeiten (in Bus und Bahn), Radabstellmöglichkeiten, Gepäckverwahrung Radboxen, Radverleih, WLAN im Zug	2
E.2.9	Attraktivitätssteigerung und erhöhte Sicherheit entlang des Krepbawegs durch umweltschonende Beleuchtung	1
E.2.10	Loisachradweg: Ausbau Radweg nach Ehrwald	1
E.2.11	ÖPNV-Anbindung Kramerplateauweg für Wanderer ab Grainau saisonaler Wanderbus	0
Ziffer Kommunale Förderprogramme		
F.1.1	proaktive städtebauliche (Sanierungs-)Beratung von Immobilieneigentümern im Sanierungsgebiet, Sondierung von Entwicklungsvorstellungen	1
F.1.2	Aufstellung eines kommunalen Fassaden- und Hofflächenprogramms Umgriff Sanierungsgebiet für Sanierungen an privaten Immobilien	0
F.1.3	Anreize für die Herstellung zeitgemäßer Geschäfts- und Ladenbereiche, Z.B. barrierefreie Zugänge, attraktive Eingangs- und Schaufensterbereiche (Geschäftsflächenprogramm)	1
F.1.4	Anpassung der Gestaltungssatzung als Richtlinie für Sanierungen und Neubauten sowie als Grundlage eines kommunalen Förderprogramms	5
F.1.5	Auflage eines Verfügungsfonds: Umsetzung von Projekten in öffentlich-privater Zusammenarbeit	0

5. Diskussion an den Thementischen

Thementisch 1: „Grüne Ortsmitte“

Moderation O. Rebholz, Dr. J. Gnädinger

Ziel: Das Kurhaus soll durch eine Modernisierung (Sanierung/ Anbau/ Neubau) zu einer multifunktionalen Begegnungsstätte umgebaut werden. Das gesamte Kurhausumfeld soll durch eine funktionale und gestalterische Neuordnung zu einem identitätsstiftenden Herz für Bewohner und Besucher gestaltet werden.

Vorschläge aus der Diskussion:

VORBEREITUNGSMASSNAHMEN

- Bewerbung für eine Landesgartenschau

ORDNUNGSMASSNAHMEN

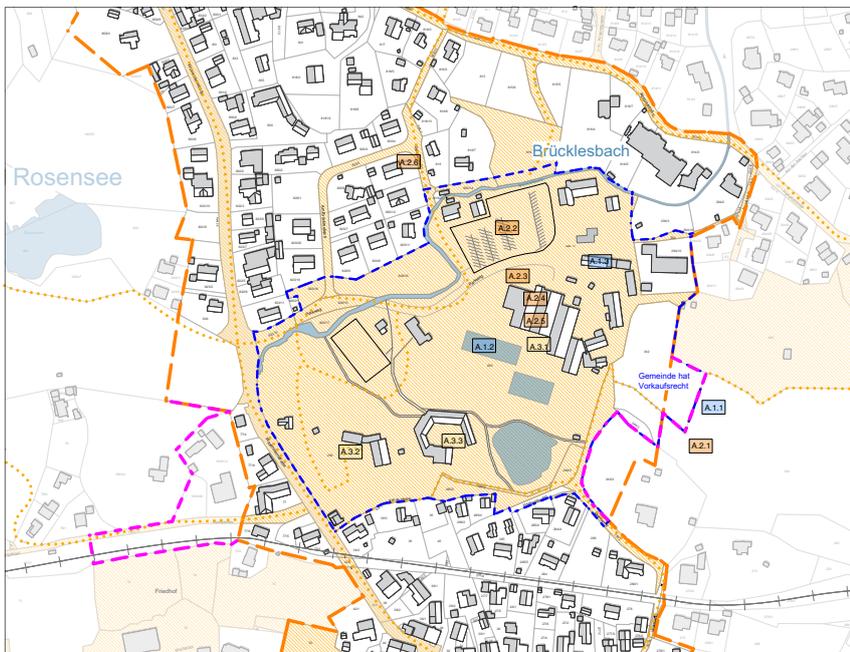
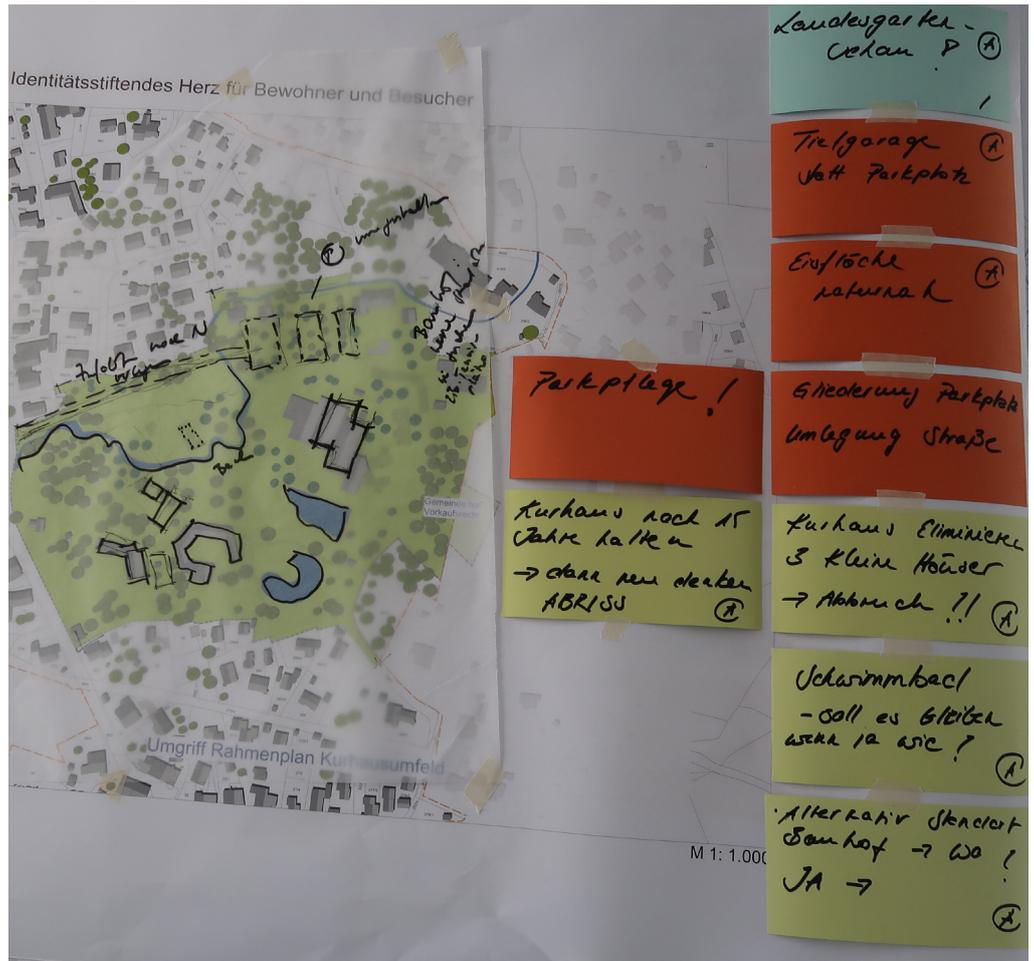
- Tiefgarage statt Parkplatz
- Eisfläche naturnah
- Gliederung Parkplatz, Verlegung Straße
- Bachrenaturierung
- prägnante, naturnahe Parkgestaltung
- Parkpflegewerk

BAUMASSNAHMEN

- Kurhaus eliminieren 3 kleine Häuser > Abbruch
- Schwimmbad – soll es bleiben, wenn ja wie?
- Kurhaus noch 15 Jahre halten > dann neu denken (Abriss)
- Alternativ ... Bauhof > wo?

Mit den Mitgliedern des Gemeinderats wird das große Flächenpotential, die „grüne Mitte“ in Grainau, diskutiert. Diese zentrale, hochwertige Grünfläche liegt zwischen den beiden Ortskernen Unter- und Ober-Grainau und vereint derzeit eine Vielzahl an öffentlichen Nutzungen. Neben der großen Grünfläche des Kurparks weist diese Fläche auch einen hohen Versiegelungsgrad auf. Überlegt wird, ob eine Verlegung der Straße nach Norden und eine Neustrukturierung der Parkplatzfläche die gewünschte Aufwertung schaffen könnte. So werden auch Überlegungen angestoßen, hier im Zuge der Überplanung des Kurhauses, über eine Tiefgarage nachzudenken, die den ruhenden Verkehr unter die Erde schafft und so für diesen hochwertigen Bereich mehr Gestaltungsmöglichkeit schaffen würde, so dass insgesamt ein markanter, attraktiver Park geschaffen werden kann. Gedanken zu einem Naturfreibad, dessen Wasserfläche ggf. im Winter auch als Eisfläche genutzt werden könnte werden angeregt, auch die ganzjährige Öffnung und Nutzung der Freibadfläche wird positiv gesehen, das Schwimmbad und seine Freiflächen könnte besser in die Parkfläche integriert werden, Nutzungsüberlagerungen wären möglich. Wichtig ist den Gemeinderatsmitgliedern die optimale Erschließung und Anbindung des Feuerwehrhauses. Die Verlegung des Bauhofes wäre wünschenswert, wurde auch schon mehrfach in der Gemeinde diskutiert, allerdings mangels alternativer Flächen immer wieder verworfen. Der Wunsch, den Bauhof zu verlegen, ist stark vorhanden. Bezüglich der Neustrukturierung des Kurhauses ist sich die Projektgruppe einig, hier weitsichtig und langfristig zu denken, um ein wirklich zukunftsfähiges Gebäude zu schaffen. Es wird der Wunsch geäußert, das Gebäude so lange es noch tragbar ist zu halten (ein Zeitraum von ca. 15 Jahren wird hier genannt), dann das Gebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Hier gibt es die Idee evtl. mehrere kleinere Häuser mit unterschiedlichen Nutzungen im Kurpark anzusiedeln, die die Bedürfnisse des Ortes decken. Einig sind sich alle, dass es sich hier um eine einmalige Chance handelt, wirklich etwas für die nachfolgenden Generationen zu schaffen, das für die nächsten Jahrzehnte Bestand haben kann, mit oder ohne Schwimmbad.

Zuletzt wird von Dr. Gnädinger angeregt, sich für die Landesgartenschau zu bewerben, das Areal wäre aus seiner Sicht ideal, und würde sich dafür anbieten. Eine Landesgartenschaubewerbung würde den entscheidenden Impuls setzen, das Vorhaben insgesamt, d. h. auf seiner gesamten Fläche und mit all seinen baulichen und freiräumlichen Elementen anzugehen.



A_ Grüne Ortsmitte als Identitätsstiftendes Herz für Bewohner und Besucher

Ziffer	Vorbereitungsmaßnahmen
A.1.1	Rahmenplanung Kurhausumfeld
A.1.2	Beratung zu Funktionen und Schwimmbadkonzept Kur- und Bürgerhaus (ISEK-Team)
A.1.3	Machbarkeitsstudie zur Verlagerung des Bauhofs
Ordnungsmaßnahmen (incl. Herstellung/ Änderung von Erschließungsanlagen)	
A.2.1	Komplette Objektplanung und (loswise) Neugestaltung der Parkanlagen Incl.
A.2.2	Aufenthaltsorientierte Umgestaltung des Parkplatzes und des gesamten Parkweges
A.2.3	Bau und Einrichtung eines Mobilitäts-Hub (PKW, Fahrradinfrastruktur) Incl.
A.2.4	Errichtung von Ladesäulen für Elektrofahräder
A.2.5	Ersetzen der alten Fahrradständer auf dem gesamten Areal durch aktuelle Modelle
A.2.6	Aufweitung Umlaufsperre Gassenbichl zur besseren Passierbarkeit mit Lastenrädern und Fahrradanhängern
Baumaßnahmen	
A.3.1	"Kurhaus-Modernisierung": Sanierung und Umbau Kurhaus mit Schwimmbad/ Freibad incl. Freianlagen (Generalplanung)
A.3.2	"Rathaus-Modernisierung": Renovierung, energetische Sanierung mit Nutzungsintensivierung des Saals mit öffentlichen Nutzungen, Umsetzung barrierefreier Zugänge und Erschließung
A.3.3	ergänzende Sanierungsmaßnahmen am Musikpavillon incl. Eingangssituation und Umzäunung (?)

Abgrenzung Rahmenplan

- Abgrenzung Sanierungsgebiet aus dem Jahr 2005
- Neuer Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets
- Abgrenzungsvorschlag Rahmenplanung Kurhausumfeld
- Flurstücke im Eigentum der Gemeinde

Thementisch 2: „Perlenkette Waxensteinstraße“

Moderation A.Weisel, A. Bergmann

Ziel: Die Waxensteinstraße soll als verbindende Flaniermeile mit hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer umgebaut werden.

Vorschläge aus der Diskussion:

VORBEREITUNGSMASSNAHMEN

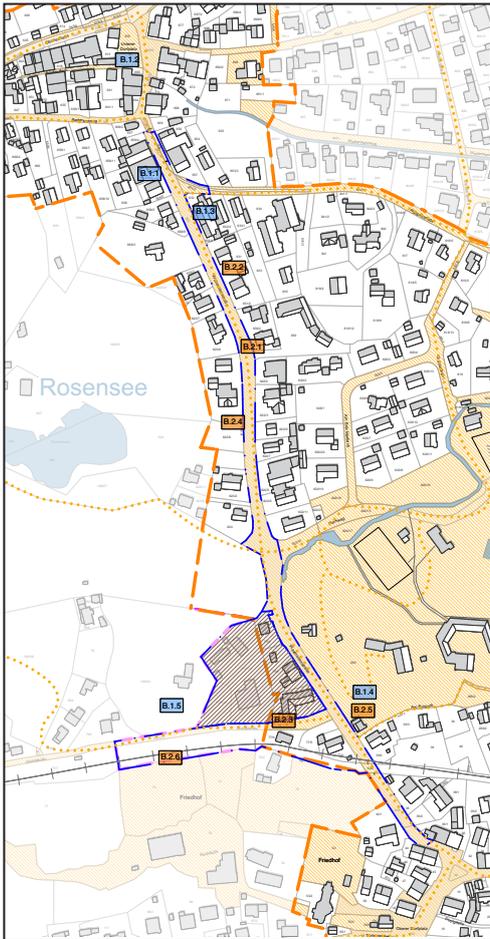
ORDNUNGSMASSNAHMEN

- Schani-Gärten = temporäre Außengastronomie
- Fahrbahnbreite ausreichend, wenn Schnee? 4.50-5.50m Meter
- 30er Zone rechtlich möglich? Kur + Erholungsorte
- Verengungen evtl. ausreichend > Verkehr verlangsamt sich
- Zugspitzbahnhof- Keine Parkplätze? Zu wenig? Für wen?

BAUMASSNAHMEN

In der Gruppe wird vertieft diskutiert, welche Maßnahmen zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Belebung in der Waxensteinstraße als zielführend und umsetzbar erscheinen. Bei dem Thema Temporeduzierung des Fahrverkehrs wird zunächst hinterfragt, ob eine 30iger Zone über die gesamte Länge der Waxensteinstraße rechtlich durchsetzbar ist. Bei Kur- und Erholungsorten wird dies vom Planer-Team als möglich eingestuft, wird aber im nächsten Schritt nochmal überprüft. Für einige Gemeinderäte wäre es alternativ vorstellbar die 30-iger Zone abschnittsweise vom Unteren Dorfplatz nach Süden um den Bereich im Umfeld der Kinderbetreuungseinrichtung "Waxlkinder" zu erweitern oder eine Verkehrsverlangsamung lediglich über die Straßengestaltung mit den vorgeschlagenen Querschnitts-Verengungen zu erreichen. Die Fahrbahnbreite ist dabei so zu planen, dass sie im Regelfall eine Breite von 5,50m aufweist, um zumindest den Begegnungsfall Pkw/Bus zu ermöglichen, eine Breite von 4,5m abschnittsweise ist bei Parkern bzw. Engstellen möglich. Für eine Belebung und höhere Frequenz in der Waxensteinstraße wird die Ansiedlung eine Fahrradgeschäfts mit E-Bikeverleih und Reperaturservice und eine schnelle temporäre Zwischennutzung für die Ladenfläche des seit Dezember 2022 geschlossenen Edekas Resenberger erachtet. Die bereits vorhandenen Außengastronomieflächen könnten mit temporären Nutzungen ("Schani-Gärten") ergänzt werden. V.a. im Bereich der Eisdielen und des Spielplatzes sind weitere Fahrradstellplätze erforderlich. Im Bereich des Zugspitzbahnhofs wird diskutiert, ob eine Erweiterung der PKW-Stellplätze erforderlich ist. Das Planerteam weist darauf hin, dass genau zu hinterfragen ist, für wen hier weitere PKW-Stellplätze angeboten werden sollen. In erster Linie geht es hier um eine Attraktivierung für Fußgänger und Fahrradfahrer.

Eine Erweiterung des Sanierungsgebiets im Umfeld des Zugspitzbahnhofs wird von den Teilnehmern befürwortet.



Ziffer Vorbereitungsmaßnahmen

- B.1.1** Potenzialanalyse "Dorfladen"
- B.1.2** „Stadt“-Marketingmaßnahme, Profilbildung hinsichtlich Ortscharakter + Geschäftsausrichtung Kombiniert mit Maßnahme F 1.5
 - Coworking Space mit Büro für Stadtmarketingverein
 - Umwidmung zu Wohnraum in zentralen EG-Lagen verhindern
 - Anreize für Besitzer von Gewerbeflächen, vgl. Maßnahme F 1.4
 - Zwischennutzung leerstehender Flächen (Pop-Up-Konzepte)
 - Ansiedlung eines Fahrradgeschäfts mit E-Bike Verleih, Reparaturservice
 - Konzeptentwicklung zur Erhöhung der Frequenz Umfeld „Unterer Dorfplatz“
 - Ideenfindung zur Nutzung der Passage (Postshop, Ausstellung zur Dorfsanierung)
 - „Bankerl-Wettbewerb“
- B.1.3** bauplanungsrechtliche Sicherung der gewerblichen EG-Nutzung für unteren Dorfplatz und südl. Abschnitt Waxensteinstraße (zu definieren)
- B.1.4** Rahmenplanung und Vorentwurf zur Umgestaltung der Waxensteinstraße und Umgriff Zugspitzbahnhof
- B.1.5** Rahmenplanung/ Machbarkeitsstudie Bereich Pension Buchenhain und Umfeld
- B.1.6** Erhöhung der Frequenz im Umfeld "Unterer Dorfplatz" und nördl. Waxensteinstraße

Ordnungsmaßnahmen (incl. Herstellung/ Änderung von Erschließungsanlagen)

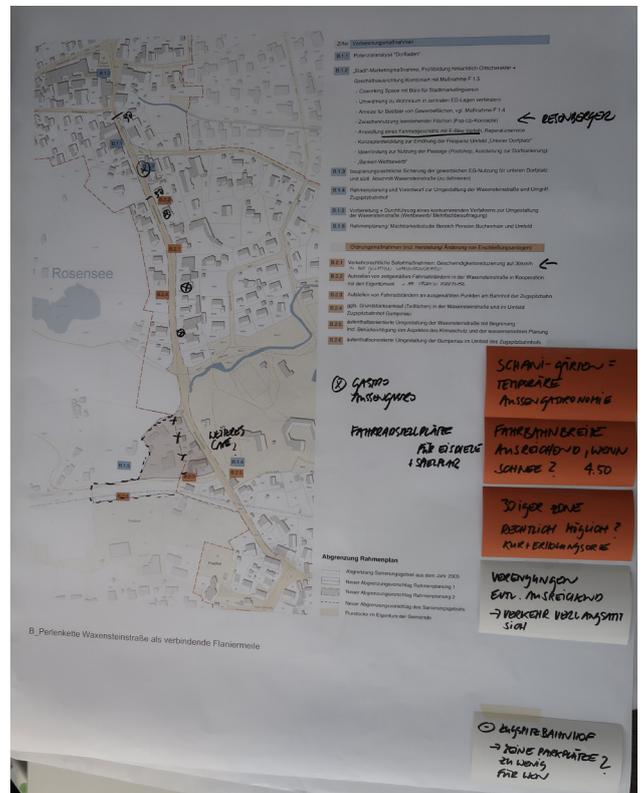
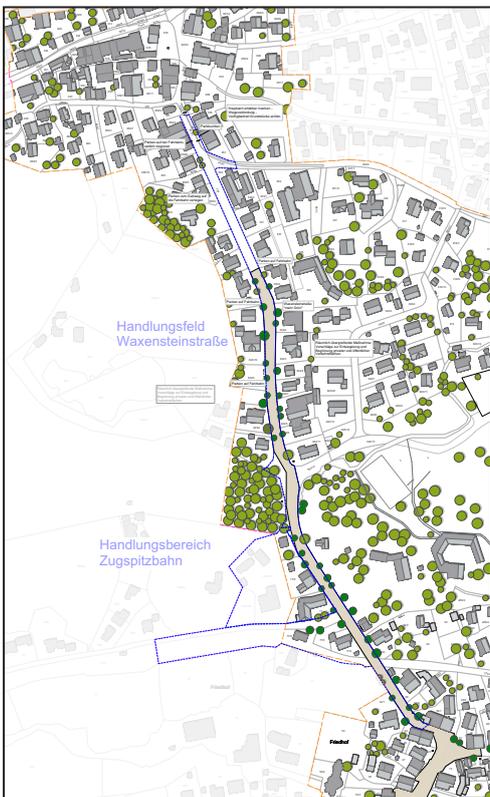
- B.2.1** Verkehrsrechtliche Sofortmaßnahmen: Geschwindigkeitsreduzierung auf 30km/h
- B.2.2** Aufstellen von zeitgemäßen Fahrradständern in der Waxensteinstraße in Kooperation mit den Eigentümern
- B.2.3** Aufstellen von Fahrradständern an ausgewählten Punkten am Bahnhof der Zugspitzbahn
- B.2.4** ggfs. Grundstücksankauf (Teilflächen) in der Waxensteinstraße und im Umfeld Zugspitzbahnhof Gumpenau
- B.2.5** aufenthaltsorientierte Umgestaltung der Waxensteinstraße mit Begrünung Incl. Berücksichtigung von Aspekten des Klimaschutz und der wassersensiblen Planung
- B.2.6** aufenthaltsorientierte Umgestaltung der Gumpenau im Umfeld des Zugspitzbahnhofs

Abgrenzung Rahmenplan

- Abgrenzung Sanierungsgebiet aus dem Jahr 2005
- Neuer Abgrenzungsvorschlag Rahmenplanung 1
- Neuer Abgrenzungsvorschlag Rahmenplanung 2
- Neuer Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets
- Flurstücke im Eigentum der Gemeinde

M 1 : 3.000

B_Perlenkette Waxensteinstraße als verbindende Flaniermeile



Thementisch 3: „Eingangstor und Ortsdurchfahrt Untergrainau“

Moderation A.Weisel, A. Bergmann

Ziel: Die Ortsdurchfahrt Untergrainau soll zu einem attraktiven Eingangsbereich mit verlangsamtem Tempo und neuer Aufenthaltsqualität werden.

VORBEREITUNGSMASSNAHMEN

- Potentialanalyse „Dorfladen“, Lokale Suche bisher erfolglos > überregionale Suche erforderlich

ORDNUNGSMASSNAHMEN

- Beschilderung mit Hinweisen : Gastro, etc. (Auffindbarkeit)
- oftmals ist die Wahl: Leerstand oder Nutzungsänderung

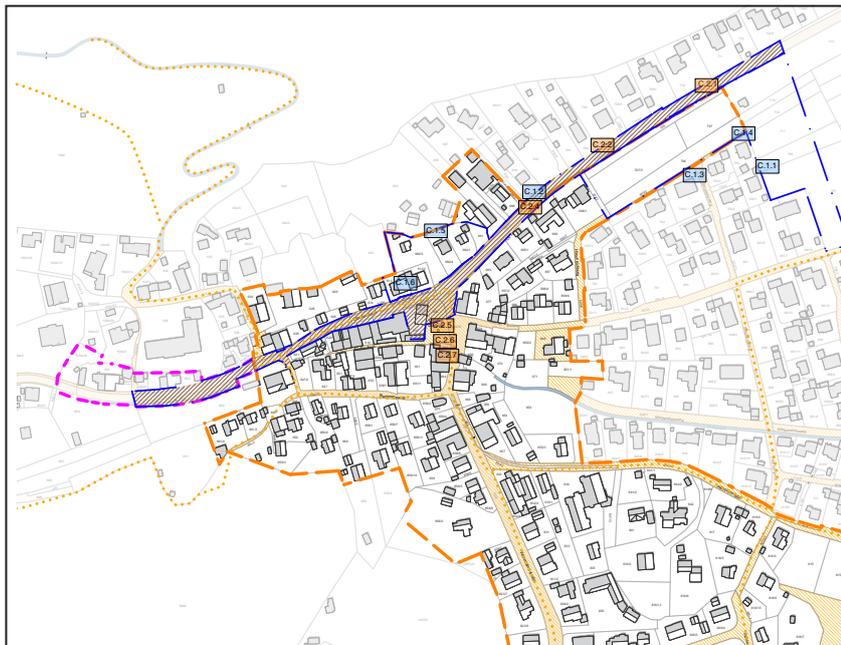
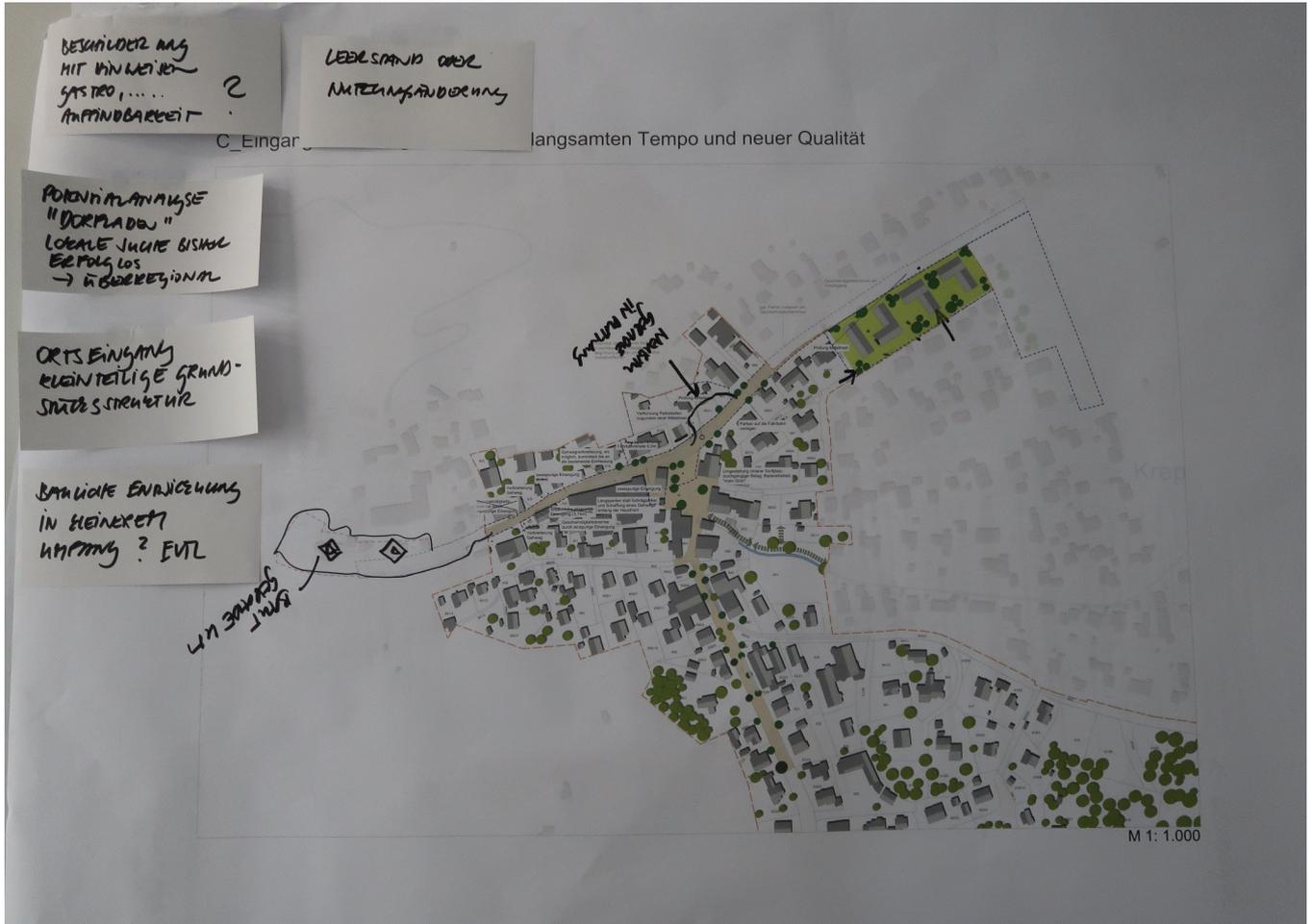
BAUMASSNAHMEN

- Ortseingang: mehrere private Eigentümer, kleinteilige Grundstücksstruktur
- Bauliche Entwicklung in kleineren Umfang vorstellbar, z.B. ein Gebäude zur visuellen Abschirmung der Tankstelle

Mit dem Ziel insbesondere den Unteren Dorfplatz als Eingang und "Umlenkungsscheibe" in eine attraktive und belebte Ortsmitte umzugestalten, wird zunächst in der Gruppe das Thema der Auffindbarkeit und der gewerblichen Nutzung der EG-Lagen diskutiert. Die Apotheke hat sich zu einer wichtigen Anlaufstelle für Besucher entwickelt, um Auskunft über Lage und weitere Informationen zu wichtigen Einrichtungen zu erhalten. Hier könnte nach Ansicht einiger Gemeinderäte eine neue Beschilderung für Besserung sorgen. Bei der angestrebten gewerblichen Nutzung der zentralen EG-Lagen erscheint eine Umwidmung zu Wohnraum oft als einzige Möglichkeit langfristigen Leerstand zu verhindern. Als Grund werden auch bauliche Voraussetzungen (z.B. Raumhöhe, etc.) genannt, die eine zeitgemäße Ladennutzung erschweren. Bzgl. einer Nachfolge für den Nahversorger Edeka Resenberger ist die lokale Suche bisher erfolglos gewesen. Hier sollte die Suche überregional ausgeweitet werden.

Eine Entwicklung an der Orsteinfahrt Loisachstraße wird in der Gruppe wegen der kleinteiligen Grundstücks- und Eigentümerstruktur eher kritisch gesehen. Eine bauliche Entwicklung sollte sich nach Ansicht der Teilnehmer auf ein bis zwei Gebäude (z.B. bis zum Stepbergweg) zur Abschirmung der Tankstelle beschränken.

Das Sanierungsgebiet an der Eibseestraße Richtung Westen um den Bereich der denkmalgeschützten Gebäude zu erweitern, wird von den Teilnehmern befürwortet.



- | Ziffer | Vorbereitungsmaßnahmen |
|--|--|
| C.1.1 | Rahmenplanung für den Bereich Ortszufahrt incl. Prüfung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten und Ausbildung einer qualitativollen landschaftlichen Einbindung |
| C.1.2 | Rahmenplanung und Vorentwurf zur Umgestaltung der Ortsdurchfahrt (Loisachstraße, Eibseestraße) |
| C.1.3 | Bauleitplanung zum Bereich C 1.1.: B-Plan, ggfs. FNP-Änderung |
| C.1.4 | Aufwertung des Langlaufstartbereichs mit Überprüfung weiterer Infrastruktur |
| C.1.5 | Feinuntersuchung zur baulichen Entwicklung auf dem Grundstück Fl.Nr. 682/3 |
| C.1.6 | bauplanungsrechtliche Sicherung von gewerblich nutzbaren Gebäuden (Mischnutzungen im Ortskern) |
| Ordnungsmaßnahmen (incl. Herstellung/ Änderung von Erschließungsanlagen) | |
| C.2.1 | Umbau der Ortsdurchfahrt zwischen Unterer Dorfplatz und Höhenrainweg |
| C.2.2 | Geschwindigkeitsbremse am Ortseingang mit Querungsstelle in Verlängerung des Steppbergwegs |
| C.2.3 | Geschwindigkeitsreduzierung auf 30km/h zwischen Loisachstraße 4 und Eibseestraße 14 |
| C.2.4 | Parken vor den Häusern Loisachstraße 4-8 vollständig auf die Fahrbahn verlegen |
| C.2.5 | Aufwertung des "Unteren Dorfplatzes" durch Gestaltung als "Umlenkungsscheibe" der Eibseebesucher in den Ort |
| C.2.6 | Parkzeitbeschränkung auf dem Unteren Dorfplatz tagsüber (z.B. zwischen 8 und 18 Uhr) |
| C.2.7 | Aufstellen von Fahrradständern, die ein Anlehnen und Ansperrern ermöglichen, am Unteren Dorfplatz |
- Abgrenzung Rahmenplan**
- Abgrenzung Sanierungsgebiet aus dem Jahr 2005
 - Neuer Abgrenzungsvorschlag Rahmenplanung 1
 - Neuer Abgrenzungsvorschlag Rahmenplanung 2
 - Neuer Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets
 - Flurstücke im Eigentum der Gemeinde

C_Eingangstor Untergrainau mit verlangsamten Tempo und neuer Qualität

Thementisch 4: „Ankunftspunkt Bahnhof“

Moderation O. Rebholz, Dr. J. Gnädinger

Ziel: Der Bahnhof soll zu einem attraktiven Ankunftsort mit guten und übersichtlichen Anbindungen für Touristen, Tagesgäste und Bewohner ausgebaut werden (Mobilitäts-Hub Bahn/ Bus/ Rad)

VORBEREITUNGSMASSNAHMEN

- Rahmenplan Bahnhofsumfeld

ORDNUNGSMASSNAHMEN

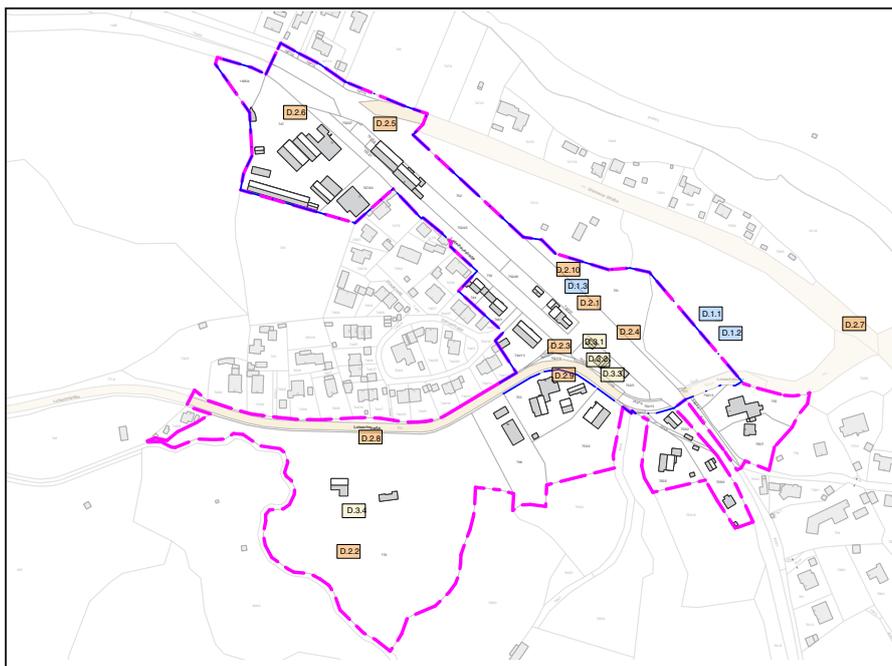
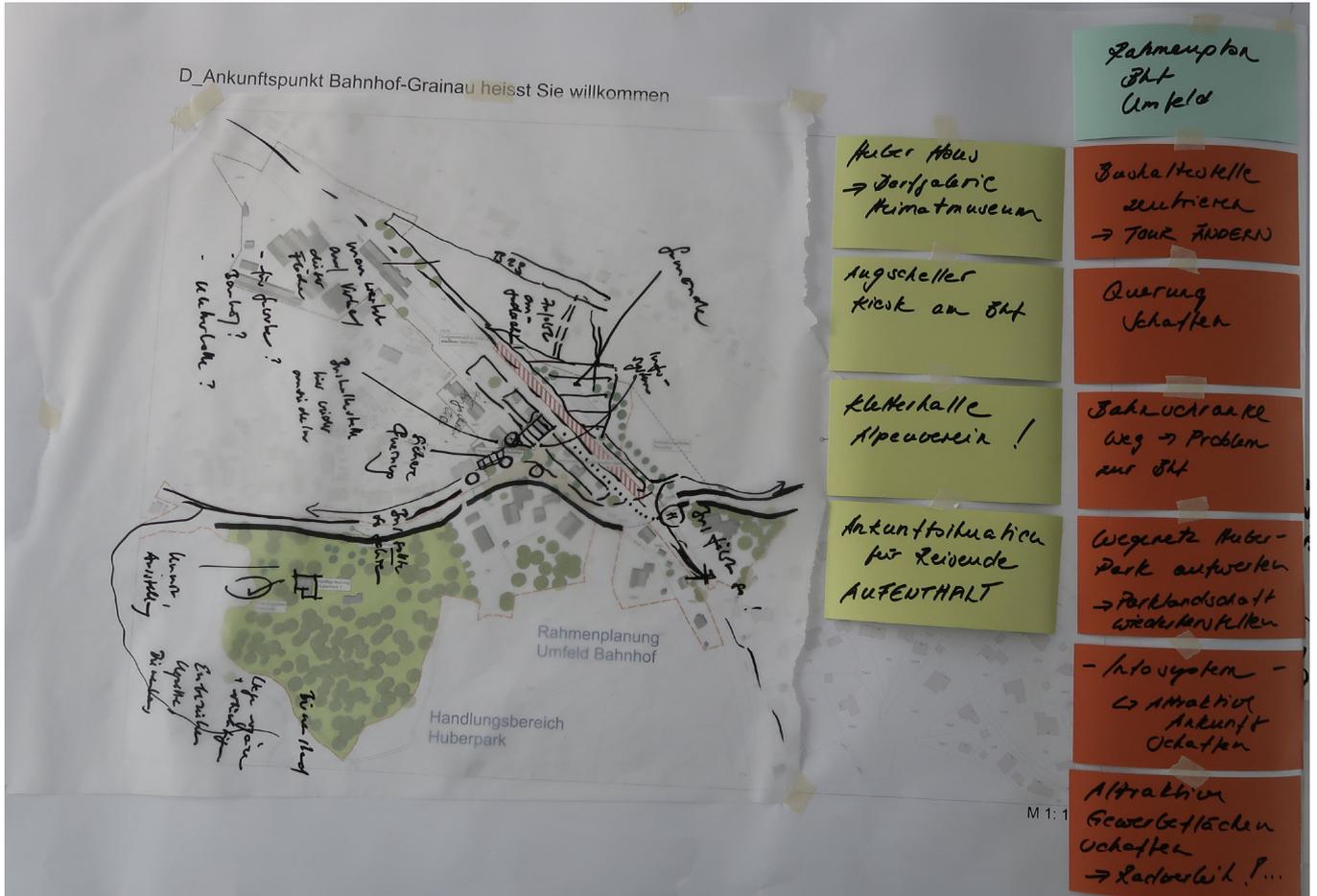
- Bushaltestelle zentrieren > Tour ändern
- Querung schaffen
- Wegschränke > Problem zum Bahnhof?
- Wegenetz und Vegetationsstruktur Huber-Park aufwerten > An den Huber-Park im Westen angrenzende Parklandschaft wiederherstellen
- Infosystem installieren > attraktive Ankunft
- Attraktive Gewerbeflächen schaffen > Radverleih

BAUMASSNAHMEN

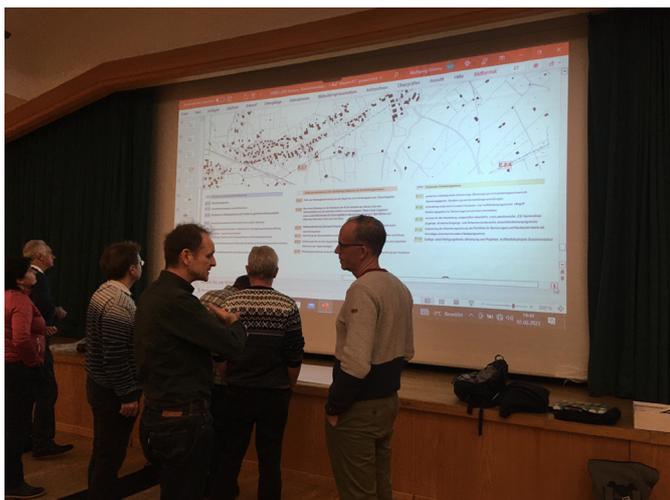
- Huber Haus > Dorfgalerie, Heimatmuseum
- Augscheller Kiosk am Bahnhof
- Kletterhalle Alpenverein
- Ankunftssituation für Reisende (Aufenthalt)

Der Ankunftspunkt Bahnhof Grainau leidet derzeit an einer Vielzahl von Problemen, die unstrittig sind. Zunächst wäre es wichtig für Reisende einen attraktiven und funktionsfähigen Ankunftspunkt zu schaffen, so dass die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel wirklich attraktiv wird. Hier wird zunächst angeregt den Bahnhofsvorplatz neu zu gestalten und mit Sitzmöglichkeiten und einem Informationssystem auszustatten. Auch wird die derzeitige Position der Bushaltestellen in Frage gestellt, die eine Straßenquerung mit sich bringt. Hier wird angeregt, die Busroute wieder zu ändern, so dass die Bushaltestelle wieder am Bahnhofsvorplatz sein könnte, andernfalls wäre es dringend notwendig eine adäquate Straßenquerung zu schaffen. Ein offizieller Fußweg (über Gelände der DB) entlang der Bahnlinie bis zur Bushaltestelle wird gewünscht, derzeit ist dies ein „illegaler“ Trampelpfad. Der Wunsch beim „Augscheller Haus“ einen Kiosk einzurichten wird geäußert. Die Gewerbeflächen entlang der Bahn sollten aufgewertet werden. Die Idee auf dem gemeindlichen Grund nördlich der Bahnlinie einen attraktiven Ort für Reisende und Einheimische zu schaffen wird positiv gesehen. Hier könnte ein attraktives Gewerbeobjekt mit Fahrradverleih, Kletterhalle (Alpenverein), Café etc. entstehen. Kritisch wird die dazu erforderliche Querung der Bahnlinie betrachtet.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof Untergrainau liegt der Huber-Park, mit dem Huber-Haus. Hier gibt es die Vorstellung eine kleine Dorfgalerie oder ein Heimatmuseum einzurichten um so das Haus wieder mit Leben zu füllen. Außerdem wird gewünscht, die Wege durch den Huber-Park wiederherzustellen sowie insgesamt dem Park eine gestalterische und ökologische „Linie“ zu geben, so dass dieses Parkgelände wieder voll erlebbar wird. Auch eine Erweiterung des Parks nach Westen auf seine ursprüngliche Größe und Qualität wird gewünscht. Zur planvollen Erhaltung und gezielten Weiterentwicklung des Parks sollte ein sogenanntes Parkpflegewerk erarbeitet werden.



- Ziffer Vorbereitungsmaßnahmen**
- D.1.1** Rahmenplanung Umfeld Bahnhof
a) zur maßgeblichen Verbesserung und Aufwertung des ÖPNV-Knotens.
b) zur Sicherung und Weiterentwicklung hochwertiger gewerblicher Nutzungen.
c) landschaftliche und städtebauliche Einbindung mit hoher Qualität;
d) Verkehrskonzept mit Bus-Shuttle, Fuß- und Radverkehr
- D.1.2** Baupleitplanung: B-Plan und ggfs. FNP-Änderung
- D.1.3** Sicherung und Freihaltung der Flächen für einen möglichen 2-gleisigen Ausbau
- Ordnungsmaßnahmen (incl. Herstellung/ Änderung von Erschließungsanlagen)**
- D.2.1** Objektplanungen und Ausführung für bauliche, verkehrliche und freiraumplanerische Leistungen Bahnhofsareal
- D.2.2** Objektplanung (Freianlagen) und Ausführung Huber-Park
- D.2.3** Einrichtung eines Bushaltes vom Bahnhof Untergrainau zum Eibsee (mit Halt am Dorfplatz und am Badersee)
- D.2.4** Barrierefreier Ausbau des Bahnhaltspunktes Untergrainau
- D.2.5** Ausbildung einer Querungsstelle über die Loisachstraße
- D.2.6** Bau eines Gehwegs südlich der B 23 zwischen Lagerhausstraße und Höhenrain-Panoramaweg, sowie einer Mittelinsel als Querungshilfe zum nördlich der B 23 verlaufenden Radweg
- D.2.7** Bau einer Mittelinsel mit Querungsstelle in der Bundesstraße 23 nordwestlich der Loisachstraße im Bereich der derzeitigen Sperrfläche; Verbesserung der Querbarkeit der Bundesstraße für Wanderer und Spaziergänger
- D.2.8** Bau einer Mittelinsel mit Querungsstelle in der Loisachstraße auf Höhe des Fußwegs zur Danielstraße
- D.2.9** Organisation eines Abholservice vom Bahnhof in Kooperation mit Hotels
- D.2.10** Aufwertung des Baustofflagers zu einem Upcycling-Center, Reuse-Center verwendbarer Bauteile, Baustoffbörse
- Ziffer Baumaßnahmen**
- D.3.1** Servicestation mit Gästeinformation, Snack- und Getränkeautomaten, Gepäckboxen, Sanitäranlagen
- D.3.2** Errichtung eines Witterungsschutzes am Bahnhof Untergrainau
- D.3.3** Errichtung von Fahrradabstellmöglichkeiten am Bahnhof Untergrainau (möglichst überdacht)
- D.3.4** Sanierung und Nutzungszuführung "Huber-Haus" Nutzungskonzept
- Abgrenzung Rahmenplan**
- Abgrenzung Sanierungsgebiet aus dem Jahr 2005
 - Neuer Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets
 - Abgrenzungsvorschlag Rahmenplanung Kurhausumfeld
 - Flurstücke im Eigentum der Gemeinde



6. Resümee

Zum Abschluss werden alle Ideen und Vorschläge von den einzelnen Thementischen zusammengeführt. Die wesentlichen Inhalte werden von den Planern anhand der Karten zusammenfassend allen Teilnehmern vorgestellt und gemeinsam reflektiert.

Die gesammelten Vorschläge fließen nun in den weiteren Arbeitsprozess des Planer-Teams ein. Sie werden sondiert und auf ihre Realisierbarkeit in Hinblick auf die aus Expertensicht formulierten übergeordneten Ziele und den planerischen Rahmenbedingungen geprüft.

Im weiteren werden nun die Maßnahmenpläne und -tabellen angepasst und ergänzt sowie ein Vorschlag zur Anpassung des Sanierungsgebietes erarbeitet.

Als nächste Schritte stehen eine weitere Vorstellung im Gemeinderat sowie im Anschluss eine öffentliche Abschlussveranstaltung für die Bürgerinnen und Bürger an.