

**WAS IST EIN INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) UND WIE LÄUFT ES AB?**

1

WIE WURDE DIE ÖFFENTLICHKEIT BETEILIGT?

2

PLANUNGSPROZESS

Wesentlich für die Erstellung des ISEK ist der integrierte Planungsprozess, an dem sowohl Stadt- und Landschaftsplaner als auch Wirtschafts- und Sozialgeographen beteiligt waren. Neben der Zusammenarbeit der Planer fand ein regelmäßiger Austausch mit der Stadtverwaltung, den lokalen Akteuren, den zuständigen Fachbehörden und der Öffentlichkeit statt.

Der Planungsprozess gliedert sich in zwei Stufen. In der ersten Stufe wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme durchgeführt, die anschließend in eine fachbereichsübergreifende Analyse der Stärken und Schwächen zusammengeführt wurde. Auf dieser Grundlage konnten die Ziele für die zukünftige Entwicklung der Stadt Waldkraiburg erarbeitet werden. Die Ziele wurden dem Stadtrat am 14.02.2017 vorgestellt. In einer zweiten Stufe wurde aufbauend auf diesen Zielen das eigentliche räumliche Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses umfasst neben der Rahmenplanung für die Gesamtstadt auch einen Vertiefungsbereich für das Stadtzentrum. Für den Stadtplatz / Sartrouville-Platz als Schlüsselbereich der Entwicklung des Stadtzentrums erfolgte eine tiefgreifende Konzeptentwicklung in mehreren Varianten.

Als Leitfaden für die Umsetzung des Entwicklungskonzepts wurde ein ausführlicher Maßnahmenkatalog mit Priorisierung, Kostenschätzung und möglichen Finanzierungsakteuren erarbeitet.



WIE WURDE DER PLANUNGSPROZESS GESTEUERT?

Das ISEK wurde von einem Steuerkreis in regelmäßigen (Abend-)Sitzungen begleitet. Der Steuerkreis setzt sich aus Vertretern des Stadtrats sowie verschiedener lokaler Akteure, Verbände und Organisationen zusammen. Auch engagierte Privatpersonen konnten sich für die Mitarbeit im Steuerkreis bewerben.

WAS IST EIN ISEK?

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ist ein fachübergreifend erarbeitetes Gesamtkonzept. Es bildet den Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Waldkraiburg und dient als Grundlage für Entscheidungen des Stadtrats.

WAS IST DER ZEITLICHE HORIZONT DES ISEKS?

Die Maßnahmen sollen über die nächsten 15 bis 20 Jahre umgesetzt werden. Die Umsetzung der ersten kleineren Projekte kann voraussichtlich bereits in naher Zukunft begonnen werden.

WER WAR BETEILIGT?

Neben dem Steuerkreis und dem Planungsteam waren auch die Bürgerinnen und Bürger Waldkraiburgs gefragt, da diese ihre Stadt am besten kennen und die zukünftige Entwicklung mitentscheiden und gestalten sollen.

Abstimmungsprozess



PROJEKtablauf ISEK

Planungsprozess



Öffentlichkeitsbeteiligung

Mobiler Stand

1. Planungswerkstatt

2. Planungswerkstatt

Klausurtagung mit dem Stadtrat

Informationsveranstaltung

WARUM EIN ISEK?

Die Stadt Waldkraiburg steht bei Ihrer zukünftigen Entwicklung vor einer Reihe städtebaulicher Herausforderungen. Die Stadt möchte diese wichtigen Entscheidungen fundiert vorbereiten.

WER FINANZIERT DAS ALLES?

Gefördert wird das ISEK und die spätere Umsetzung der Maßnahmen durch die Städtebauförderung über die Regierung von Oberbayern. Etwa 40 % der Kosten für die Einzelmaßnahmen sind allerdings von der Stadt Waldkraiburg selbst zu tragen



UNTERSUCHUNGSUMGRIFF ISEK (GESAMTES STADTGEBIET VON WALDKRAIBURG UND ALLE ORTSTEILE)

ZUKUNFT WALDKRAIBURG

WARUM EIN MOBILER STAND?

Er ermöglicht die Beteiligung vieler unterschiedlicher Interessens- und Altersgruppen, da die Hemmschwelle zur Teilnahme niedriger ist, als bei anderen Beteiligungsformaten.



IMPRESSIONEN VOM MOBILEN STAND



WIE LÄUFT DIE BETEILIGUNG AB?

Mit roten Klebepunkten wurden Bereiche mit Verbesserungsbedarf auf dem Luftbild markiert. Grüne Punkte stellten positiv wahrgenommene Orte dar. Zusätzlich konnten die Besucherinnen und Besucher ihre Anregungen für die zukünftige Entwicklung auf Postkarten notieren.



DIE BETEILIGUNGSVERANSTALTUNGEN UND DIE PLANUNGSWERKSTÄTTEN

Neben der Arbeit im Steuerkreis war ein wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Bürgerinnen und Bürger Waldkraiburgs konnten in mehreren Veranstaltungen ihre Anliegen, Hinweise und Meinungen einbringen. Die Ergebnisse dieser Beteiligungen flossen soweit wie möglich in die jeweiligen Planungsschritte mit ein.

Bereits zu Beginn der ersten Stufe der Planung hatten Besucherinnen und Besucher des Wochenmarkts auf dem Sartrouville-Platz die Möglichkeit, am mobilen Stand Informationen über das ISEK zu erhalten und erste Hinweise zu negativen und positiven Aspekten sowie Anregungen zum Planungsprozess beizusteuern.

Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in zwei Planungswerkstätten im Haus der Kultur, die sich schwerpunktmäßig einmal mit dem Stadtzentrum und einmal mit der Innlandschaft und den Ortsteilen auseinandersetzen.



IMPRESSIONEN AUS DEN PLANUNGWERKSTÄTTEN

WAS IST DAS ERGEBNIS?

Die gesammelten Ideen und Anregungen wurden dokumentiert und soweit möglich in der Bestandsaufnahme, Analyse und Konzeptentwicklung berücksichtigt.

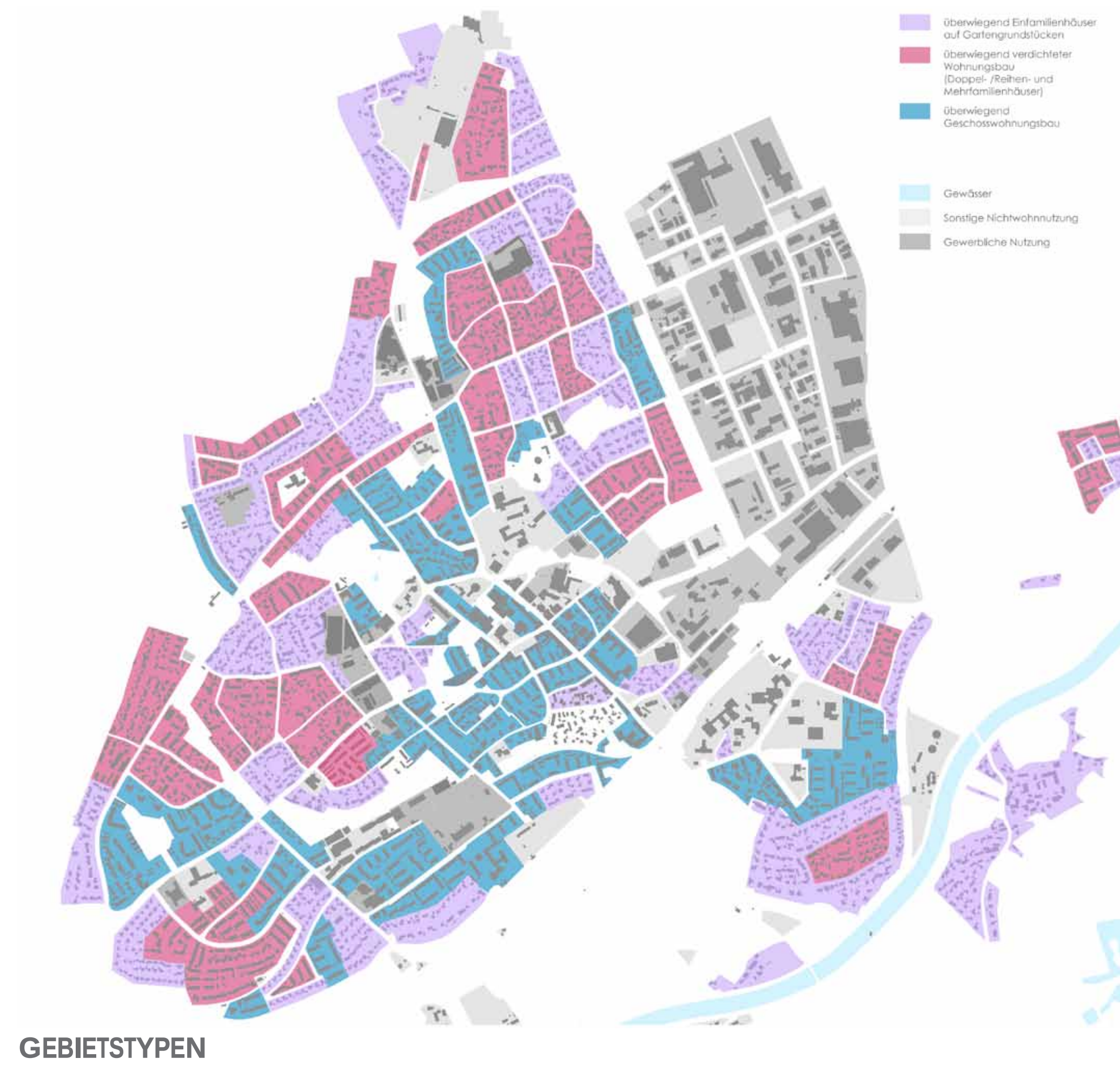
Die Dokumentation des mobilen Standes und der Planungswerkstätten ist unter www.waldkraiburg.de veröffentlicht.

WIE IST DIE BESTANDSSITUATION?

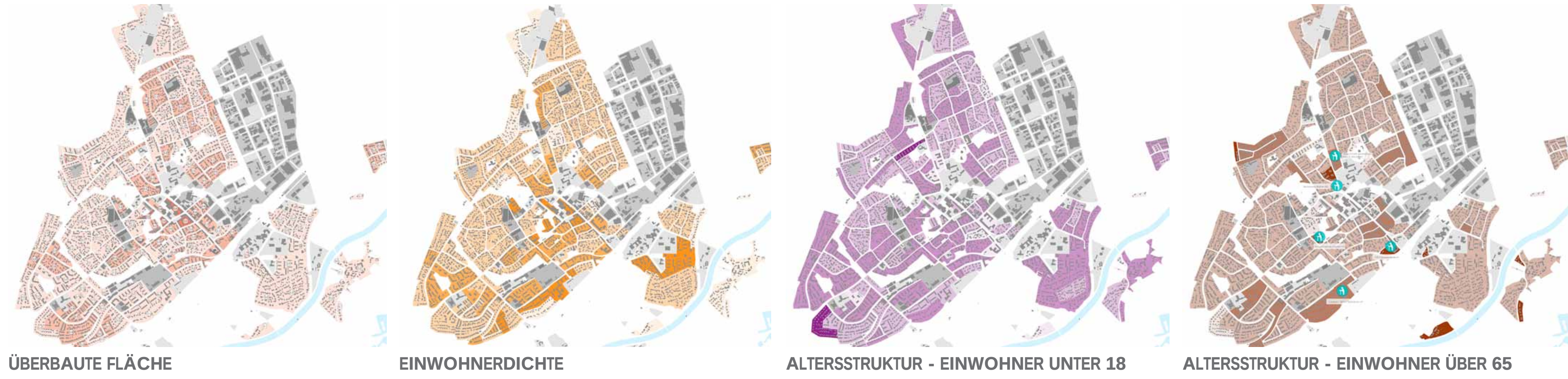
3

**WO LIEGEN DIE POTENZIALE FÜR DIE ZUKÜNFTIGE
ENTWICKLUNG? WAS SIND DIE SCHWIERIGKEITEN?**

4

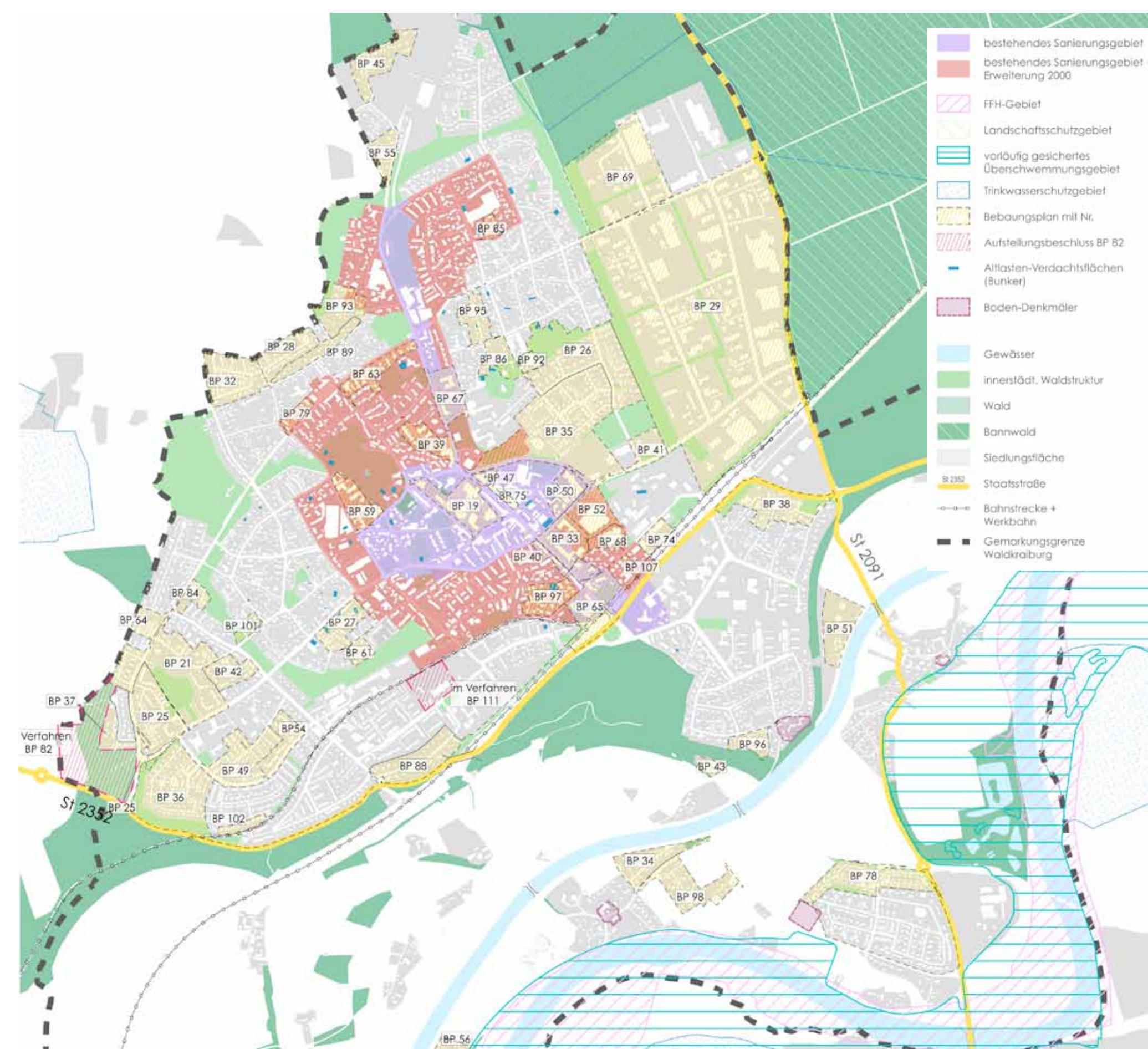


GEBIETSTYPEN

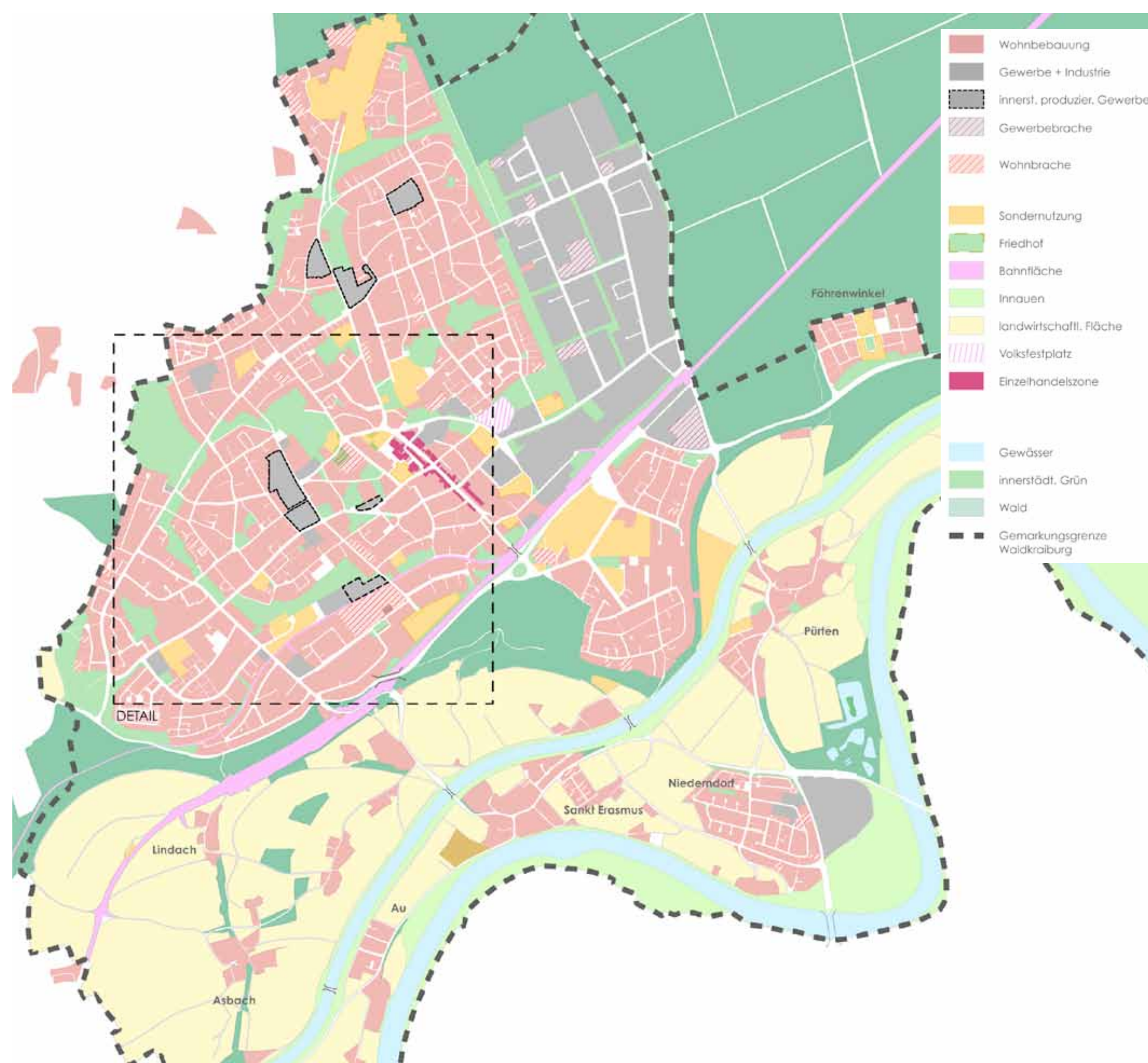


SEKTORALE BESTANDSAUFNAHME

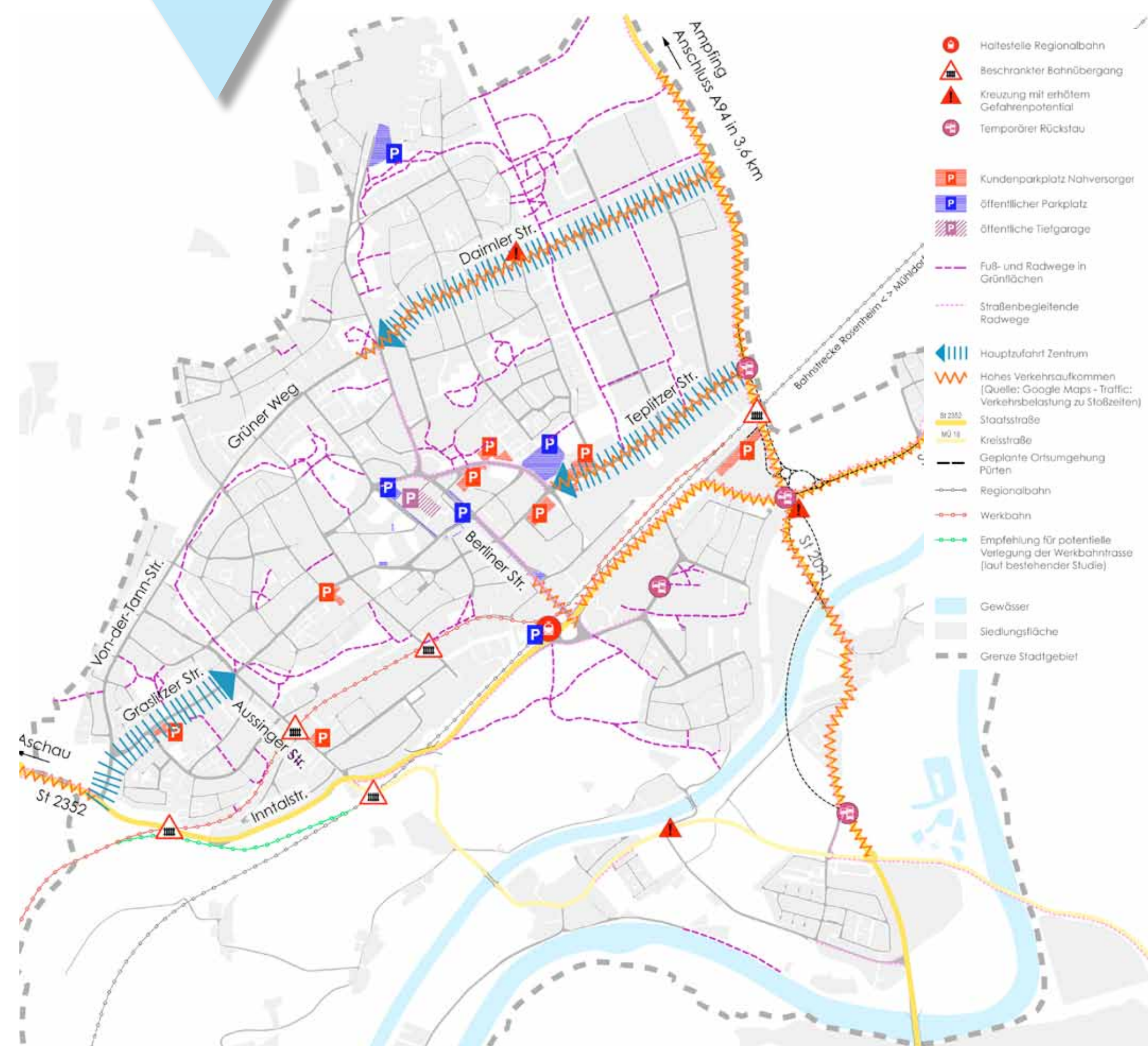
Die sektorale Bestandserhebung erfasst zunächst die relevanten städtebaulichen, landschaftlichen und infrastrukturellen Aspekte. Sie erfolgte anhand von Ortsbegehungen, Kartierungen, der Auswertung vorhandener Daten, Gutachten und Planungen sowie dem Austausch mit der Stadtverwaltung. Dargestellt werden die Ergebnisse in themenbezogenen Bestandskarten.



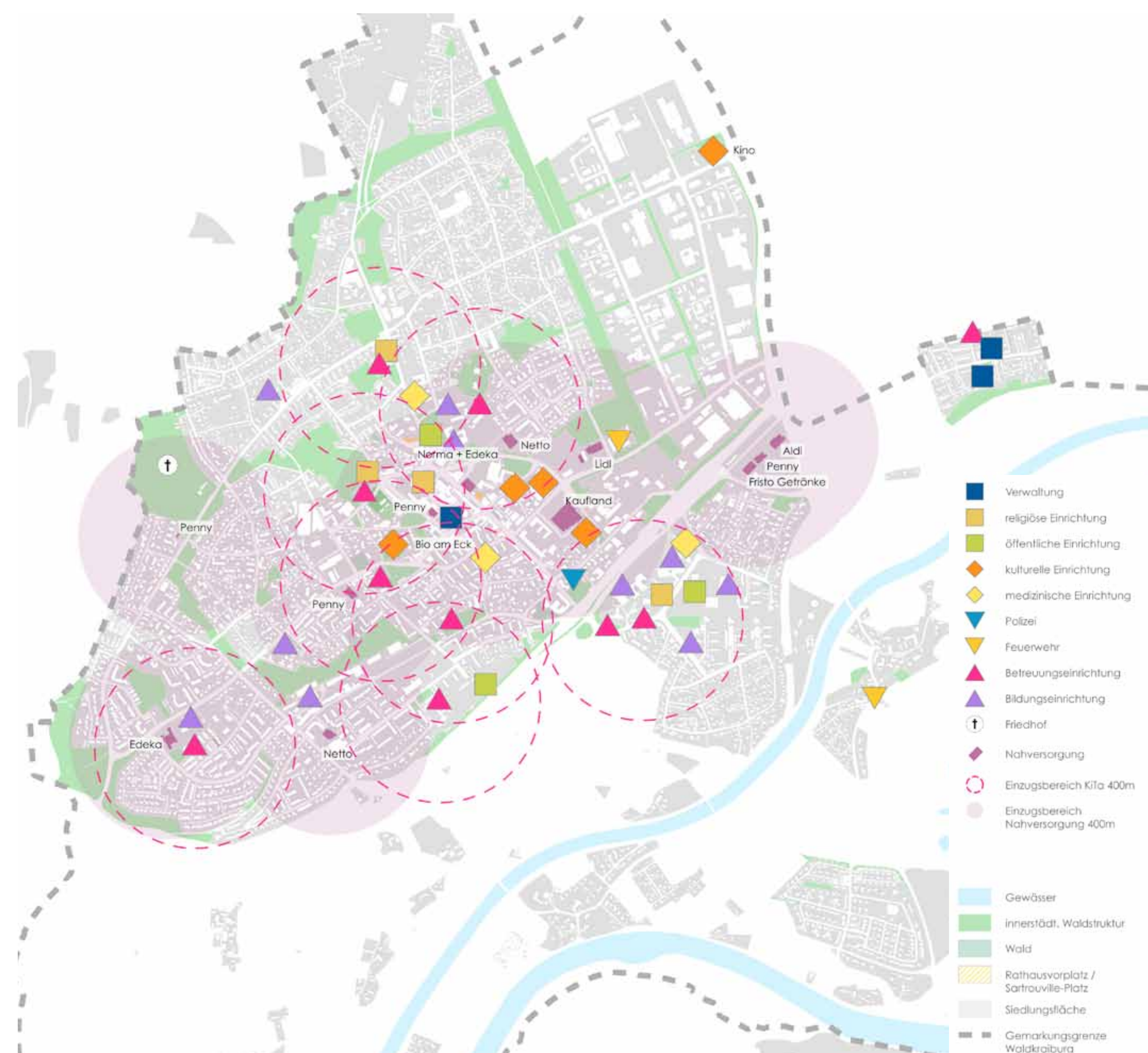
BINDUNGEN



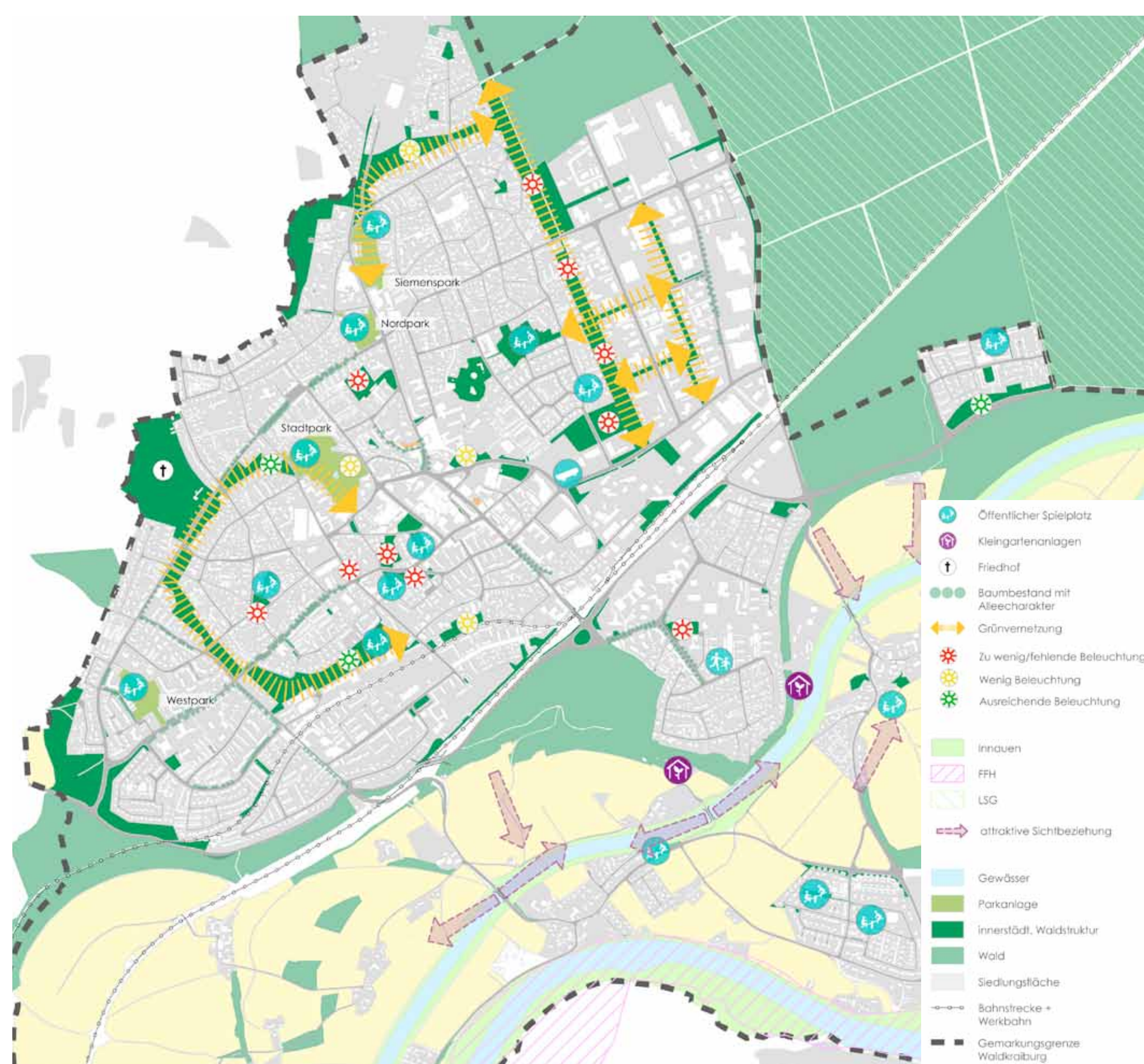
SIEDLUNGSSTRUKTUR



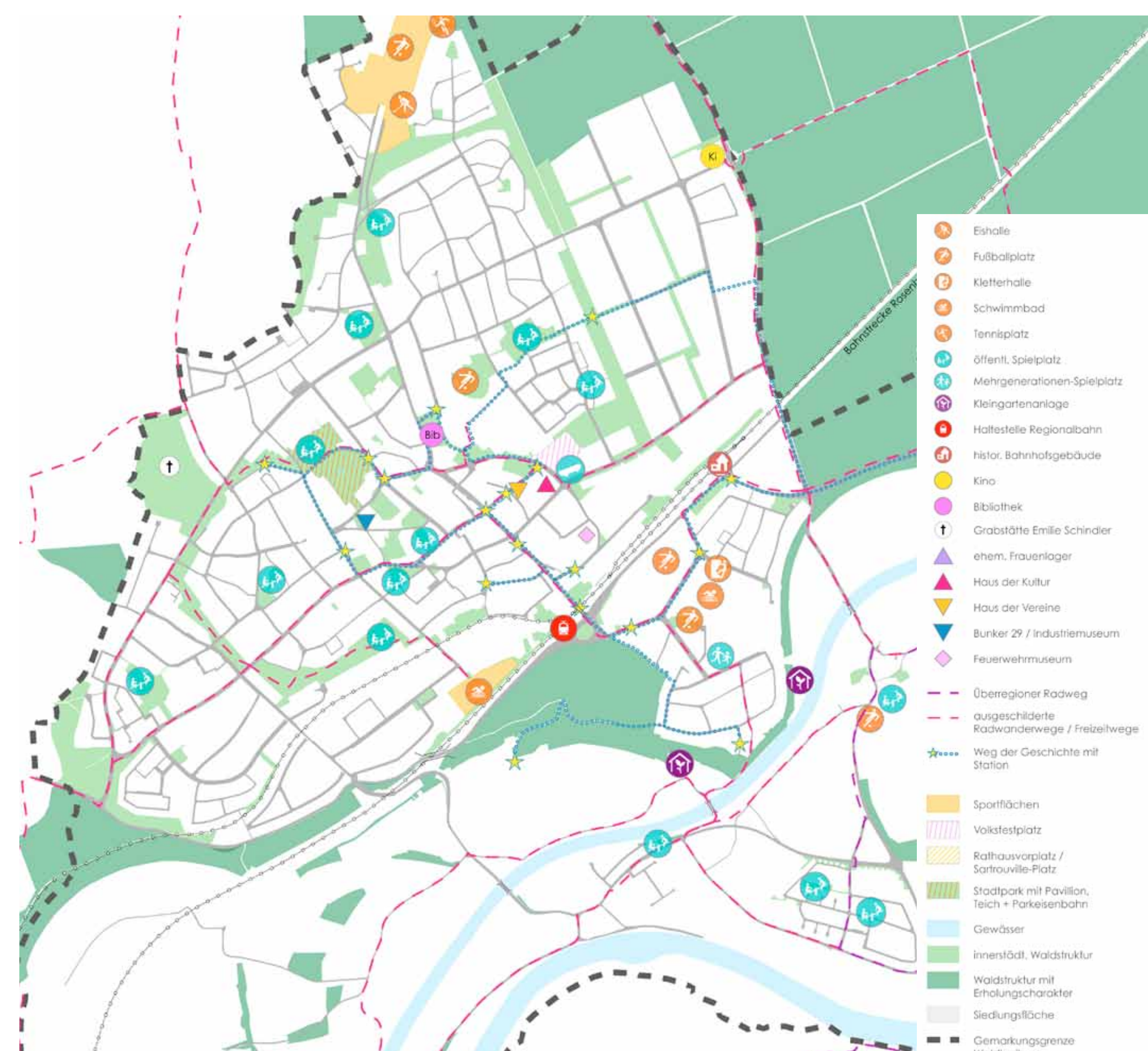
VERKEHR



SOZIALE INFRASTRUKTUR



GRÜN- UND FREIPLÄTZE



FREIZEIT

ZUKUNFT WALDKRAIBURG

INTEGRIERTE / QUERSCHNITTSBEZOGENE ANALYSE
Aufbauend auf der Bestandserhebung erfolgte die Ableitung der Potenziale und Qualitäten sowie der Defizite und Konflikte. Diese querschnittsbezogene Analyse diente als Grundlage zur Erarbeitung der Ziele und des Entwicklungskonzeptes.



UNGENUTZTE FLÄCHEN

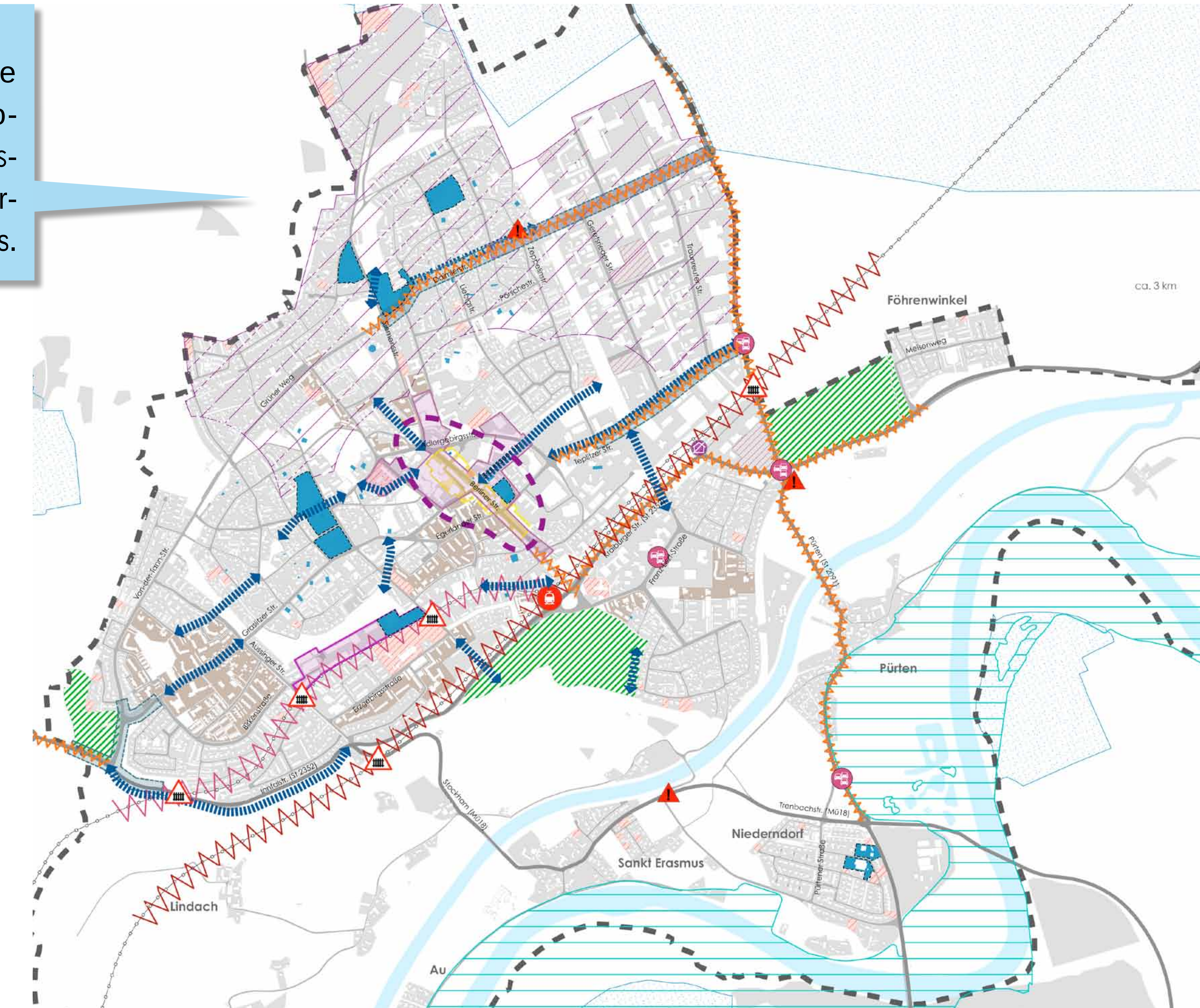
GEWERBE IM SIEDLUNGSBEREICH



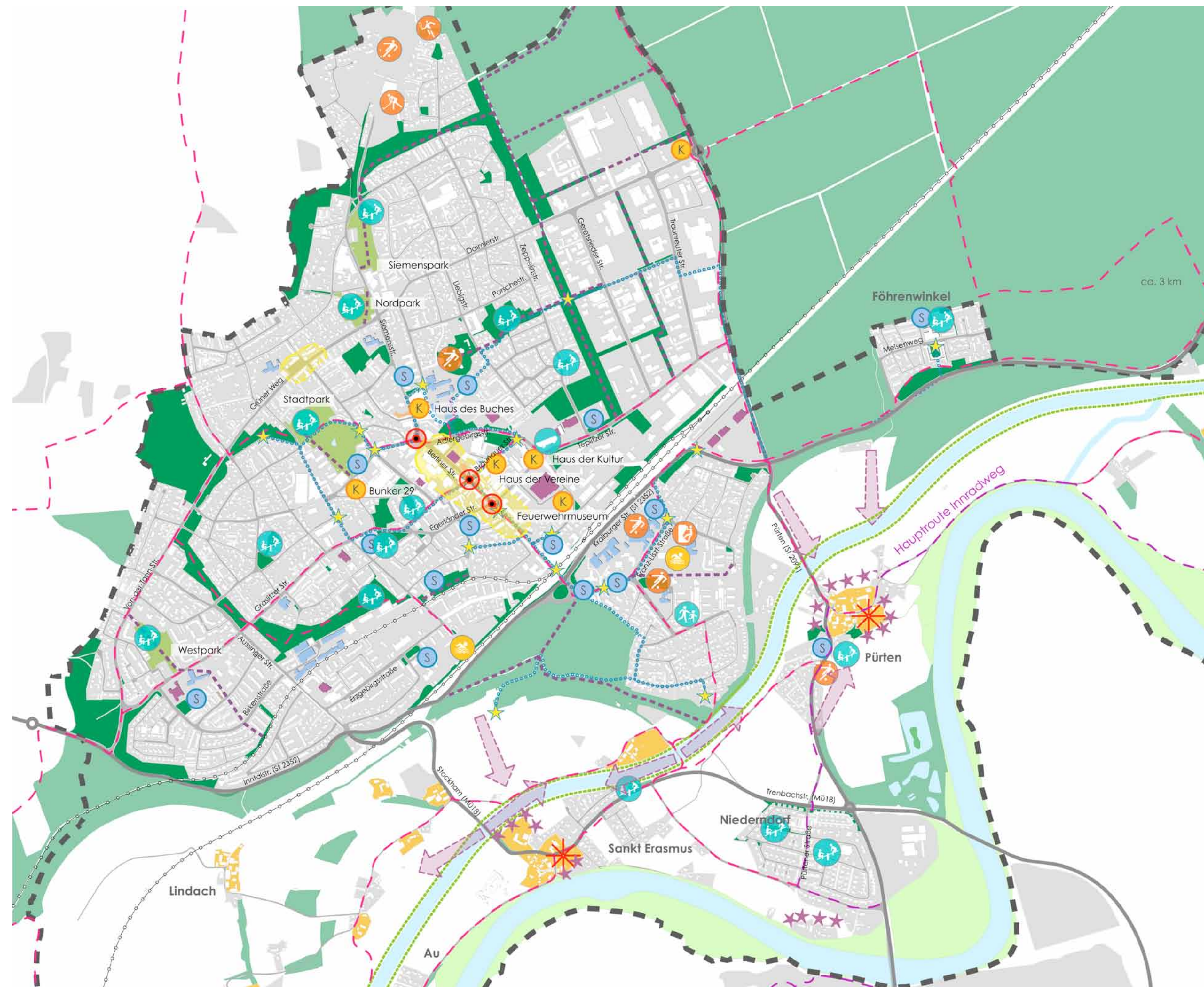
REVITALISIERUNGSBEDARF BEI GRÜNPLÄTZEN UND WOHNANLAGEN



NEUORDNUNGSBEDARF UND GESTALTUNGS-DEFIZITE IM ZENTRUM



DEFIZITE UND KONFLIKTE



QUALITÄTEN UND POTENZIALE

- Qualitäten**
 - Sportangebot
 - Schwimmbad
 - Öffentlicher Spielplatz
 - Mehrgenerationen-Spielplatz
 - Überregionales Radwegenetz
 - sonstige straßenunabhängige Rad- und Fußwegeverbindungen
 - Weg der Geschichte mit Station
 - Nahversorgung: Vollsortimenter/Discounter/ Drogeriemarkt
 - Schule
 - Sonstige soziale oder öffentliche Einrichtung
 - Kulturelle Einrichtung
 - Innerstädtische Waldstruktur
 - Parkanlage
 - historische Siedlungsstruktur
 - attraktiver Ortsrand
 - attraktive Sichtbeziehung
 - Gebäude mit Fernwirkung
- Potenziale**
 - Geschäftsbereich mit kleinteiliger Struktur
 - Zentraler Knotenpunkt vielfältiger Wegebeziehungen
 - Innaußen mit Erholungspotential
 - Freizeit-Weg am inn-Kanal
 - Gewässer
 - Wald
 - Siedlungsfläche
 - Gemarkungsgrenze
 - Waldkraiburg



WALD BÜHNE IM STADTPARK



DAV KLETTERZENTRUM



ATTRAKTIVE STRASSENBEGRÜNNUNG

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WACHSTUM

5

SIDLUNGSENTWICKLUNG

6

POTENZIALE FÜR DIE NEUAUSWEISUNG VON WOHNFLÄCHEN

Bei der Untersuchung zukünftiger Siedlungspotenziale in Waldkraiburg wird schnell deutlich, dass nicht mehr viele offensichtlich geeignete Flächen für größere Neuausweisungen zur Verfügung stehen. Im Norden, Osten und Westen ist die Stadt bereits weitgehend an Ihre Grenzen gewachsen. Der südlich des Hauptorts gelegene Landschaftsraum des Innals stellt eine große Qualität dar und sollte in seinem jetzigen Charakter erhalten bleiben. Daraus folgt, dass im Landschaftsraum unterhalb der Hangkante keine großflächige Siedlungsentwicklung weit außerhalb der vorhandenen Siedlungsbereiche erfolgen sollte. Auch in den Ortsteilen wird nur eine behutsame Entwicklung angestrebt, die den Charakter der Orte erhält und eher eine Abrundung als eine großflächige Erweiterung der bestehenden Siedlungsstrukturen darstellt.

Unter diesen Prämissen erfolgte die Auswahl der möglichen Potenzialflächen entsprechend der städtebaulichen Eignung und landschaftlichen Verträglichkeit. Die Umsetzungswahrscheinlichkeit wurde zunächst nur bedingt berücksichtigt, da die Siedlungsentwicklung über einen langen Zeitraum abläuft und sich die Verfügbarkeit in Abhängigkeit von den Interessenlagen der Eigentümer im Laufe der Zeit ändern kann. Wichtig ist, die Verfügbarkeit in regelmäßigen Abständen zu prüfen, um gegebenenfalls Planungsprozesse rechtzeitig anstoßen zu können.

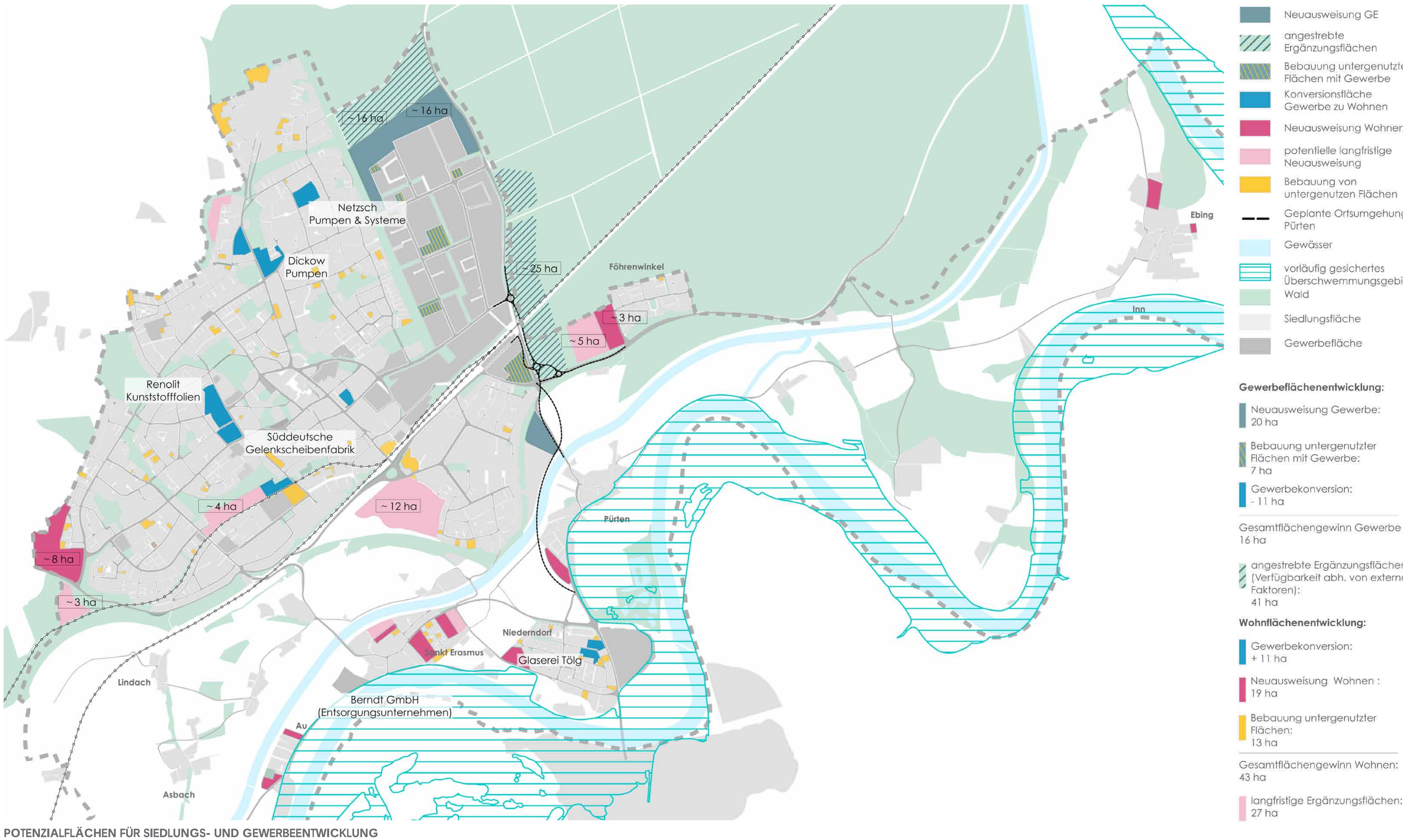
Flächen mit besonders schwieriger Verfügbarkeit wurden in der Kartierung der Potenzialflächen heller dargestellt, um deutlich zu machen, dass eine mögliche Entwicklung wahrscheinlich nur mit sehr langfristigem Zeithorizont erfolgen kann. Dies gilt unter anderem auch für einige Waldflächen im Siedlungszusammenhang. Für diese Flächen besteht ein besonderer Zielkonflikt, da der innerstädtische und umgebende Waldbestand für Waldkraiburg ein besonders prägendes Element darstellt und nach Möglichkeit erhalten werden sollte. Hier ist bei einer zukünftigen Entwicklung besonders auf den Erhalt einer ausreichenden Durchgrünung und vor allem einer Randeingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes zu achten.

Neuausweisungen mit verhältnismäßig kurzem Zeithorizont finden sich im Umfeld des Hauptortes im Gebiet Waldkraiburg West und westlich der Siedlung Föhrenwinkel, wo perspektivisch auch noch eine großflächigere Erweiterung denkbar wäre. Für den Bebauungsplan Nr. 82 Waldkraiburg West wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Darüber hinaus können sich verhältnismäßig schnell neue Potenzialflächen ergeben, wenn Gewerbebetriebe aus den Siedlungsgebieten ins Gewerbegebiet umgesiedelt werden können.

GEWERBEKONVERSION

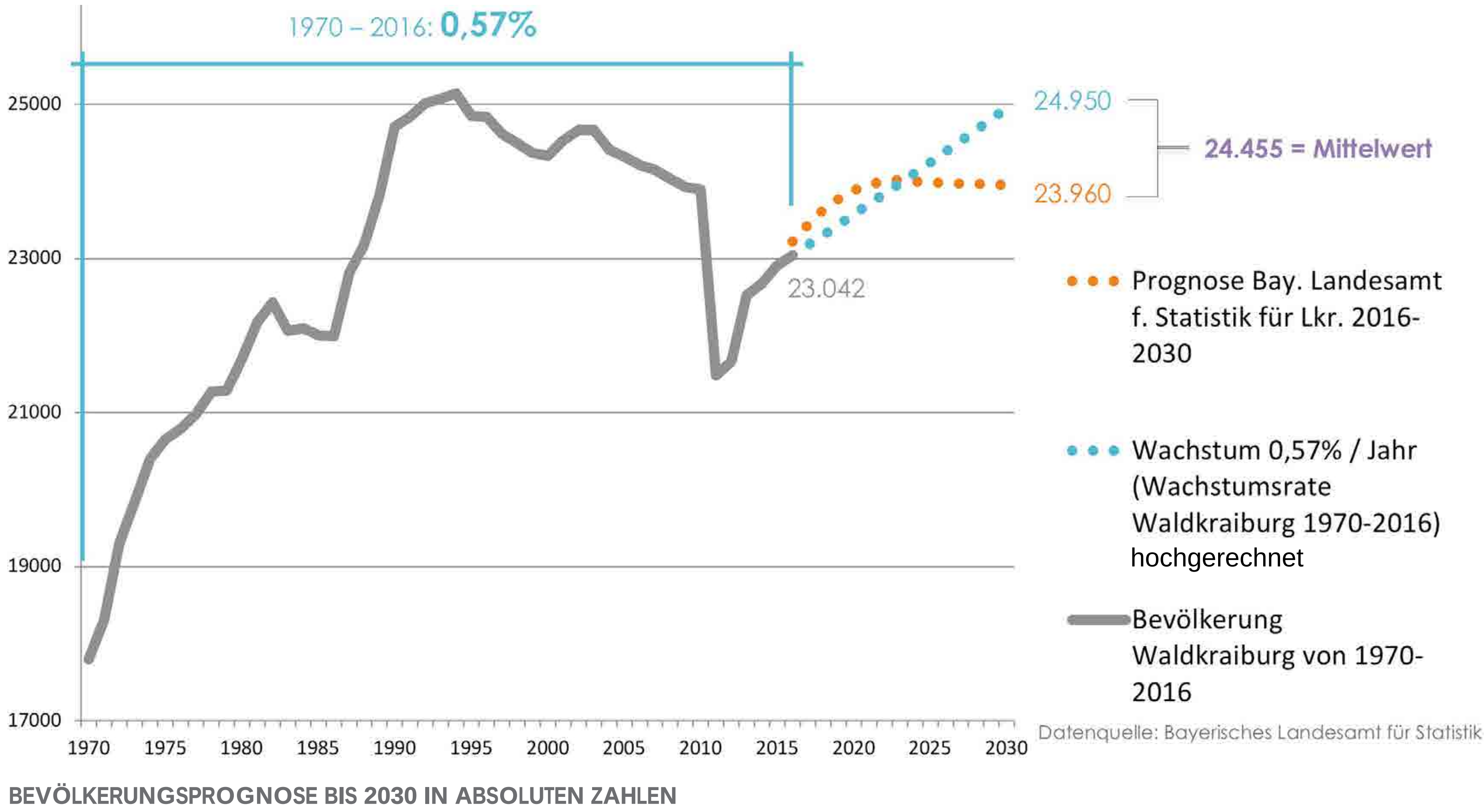
Ein für Waldkraiburg besonders relevanter Aspekt der Siedlungsentwicklung ist die Konversion von innerstädtischen Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen. Wie weiter oben beschrieben, wird der Hauptort Waldkraiburg überdurchschnittlich stark durch die Präsenz von produzierendem Gewerbe im Siedlungsgebiet geprägt. Eine Umsiedlung der Betriebe ins Gewerbegebiet hätte einen doppelten Vorteil. Einerseits könnten dadurch bestehende Nutzungskonflikte beseitigt werden, andererseits könnte neuer (meist zentrumsnaher) Wohnraum geschaffen werden. Die Schwierigkeit besteht darin, umsiedlungswilligen Betrieben die entsprechenden Flächen im Gewerbegebiet zur Verfügung stellen zu können, da auch die Gewerbeentwicklung in Waldkraiburg von Flächenknappheit geprägt ist.

ZUKUNFT WALDKRAIBURG



FLÄCHENBEDARF FÜR DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Anhand der Prognose zum Bevölkerungswachstum und der voraussichtlichen Anzahl der Personen pro Haushalt lässt sich der ungefähre Bedarf an neuen Wohneinheiten abschätzen. Im zweiten Schritt kann mithilfe einer angenommenen Mischung aus Wohnungstypen (Einzelhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau mit jeweils zugehörigen Grundstücks- und Erschließungsflächen) der Flächenbedarf in Hektar ermittelt werden.

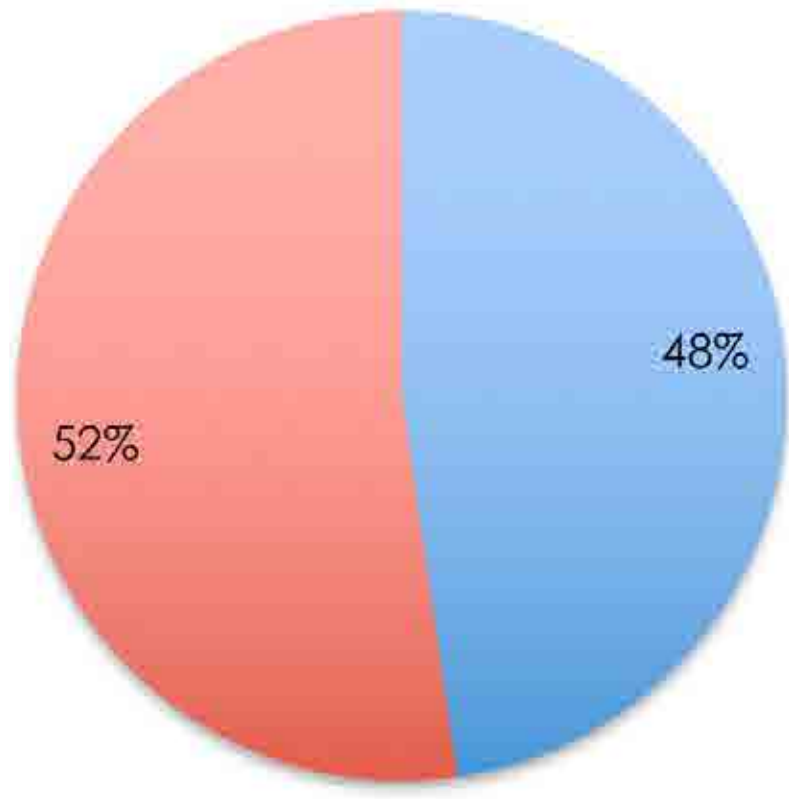


ABSCHÄTZUNG DER ZUKÜNFTIGEN BEDARFSDECKUNG

Wie im Kapitel zur Bevölkerungsprognose bereits beschrieben, gestaltet sich die Ermittlung des Bevölkerungswachstums für Waldkraiburg schwierig. Je nach Prognosemodell liegt der Bevölkerungszuwachs bis 2030 zwischen ca. 900 und 1.900 Einwohnern. Um eine Grundlage für die weitere Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs zu haben, wurde ein Mittelwert aus den beiden Prognosen angesetzt. Daraus ergäbe sich bis 2030 ein Zuwachs von ca. 1.400 Einwohnern. Neben der Entwicklung der Bevölkerungszahlen wurde dabei auch der zunehmende Auflockerungsbedarf berücksichtigt, also die sinkende Zahl an Bewohnern pro Haushalt. Diese liegt laut Prognose 2030 bei 2,08 Personen pro Haushalt. Bei einem Bevölkerungszuwachs von 1.400 Einwohnern ergäbe sich bis 2030 ein Mehrbedarf von ca. 680 Wohneinheiten. Der daraus entstehende Flächenbedarf hängt von der Dichte der Bebauung ab. Für Waldkraiburg geeignet erscheinen die Modelle 'Mittlere Dichte' und 'hohe Dichte'. Für einen Wohnungstypenmix bei mittlerer Dichte wurde jeweils ein Anteil von 40% Einfamilienhäusern, 30% Reihenhäusern und 30% Geschosswohnungsbau angesetzt. Diese Verteilung entspräche ungefähr der durchschnittlichen Wohnungstypenmischung im Landkreis Mühldorf.

Bei hoher Dichte läge der Anteil von Einfamilienhäusern nur noch bei 20%, Reihenhäusern oder Doppelhäusern würden 25% der Gesamtbebauung ausmachen und der Geschosswohnungsbau würde mit 55% überwiegen. Diese Typenmischung ähnelt der derzeitigen Verteilung im Stadtgebiet Waldkraiburg (inklusive Ortsteile). Für die Flächenberechnung wurden ortstypische Größenordnungen für die erforderliche Grundstücksfläche je Wohneinheit inklusive Freiflächen und Erschließungsflächen zugrunde gelegt: 750 m² für Einfamilienhäuser, 270 m² für Reihenhäuser und Doppelhäuser und 120 m² pro Wohneinheit im Geschosswohnungsbau. Die beschriebenen Potenzialflächen, welche sich aus Baulücken bzw. untergenutzten Grundstücken, mittelfristig realistischen Neuausweisungen und möglichen Gewerbekonversionen zusammensetzen, betragen in Summe ca. 43 ha. Als Ansatz für die Umsetzungswahrscheinlichkeit wird angenommen, dass ca. 30% der Flächenpotenziale bis 2030 umgesetzt werden können. Daraus ergibt sich eine Entwicklungsfläche von ca. 13 ha. Dem gegenüber steht, abhängig vom angestrebten Dichtemodell, ein Flächenbedarf von ca. 19 – 28 ha. Der Flächenbedarf wäre demnach nur zu 46 – 68% gedeckt. (Bei Ansatz der konservativen Wachstumsprognose des Landesamts für Statistik wäre der Bedarf hingegen zu 72 bis 100% gedeckt.)

Wohnungen in Wohngebäuden 2015 (Waldkraiburg)



Durchschnitt: 2,1 Wohnungen / Gebäude

→ **Waldkraiburg: mehr als die Hälfte des gesamten Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern / Geschosswohnungsbau**

→ **Landkreis: ca. ein Drittel**

ÜBERSICHT DER WOHNUNGSTYPENVERTEILUNG

Wohnungen in Wohngebäuden 2015 (Landkreis)



Durchschnitt: 1,6 Wohnungen / Gebäude

SCENARIO 1

Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik

+ 918 Einwohner
ca. 440 neue WE

Flächenbedarf für 440 neue Wohneinheiten:

„mittlere Dichte“ 40% EFH, 30% RH, 30% GWB	„hohe Dichte“ 20% EFH, 25% RH, 55% GWB
Flächenbedarf ca. 18 ha	Flächenbedarf ca. 13 ha

SCENARIO 2

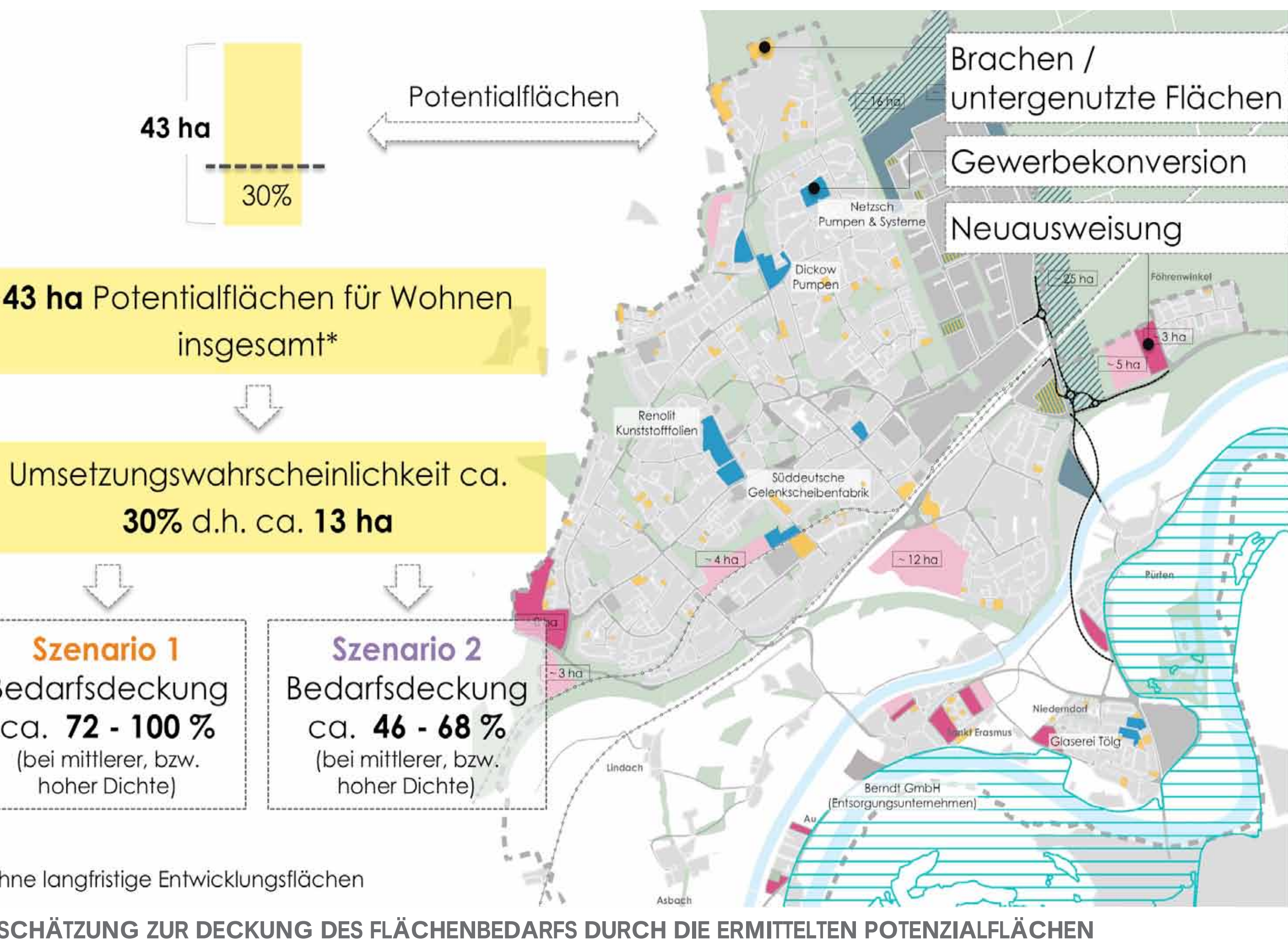
Mittelwert aus Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und der durchschnittlichen Wachstumsrate Waldkraiburgs zwischen 1970 - 2016

+ 1.413 Einwohner
ca. 680 neue WE

Flächenbedarf 680 neue Wohneinheiten:

„mittlere Dichte“ 40% EFH, 30% RH, 30% GWB	„hohe Dichte“ 20% EFH, 25% RH, 55% GWB
Flächenbedarf ca. 28 ha	Flächenbedarf ca. 19 ha

ERMITTLUNG WOHNFLÄCHENBEDARF IN ABHÄNGIGKEIT VON DER GEWÜNSCHTEN BAULICHEN DICHT



EINZELHANDEL

7

GEWERBE

8

SITUATION DES EINZELHANDELS

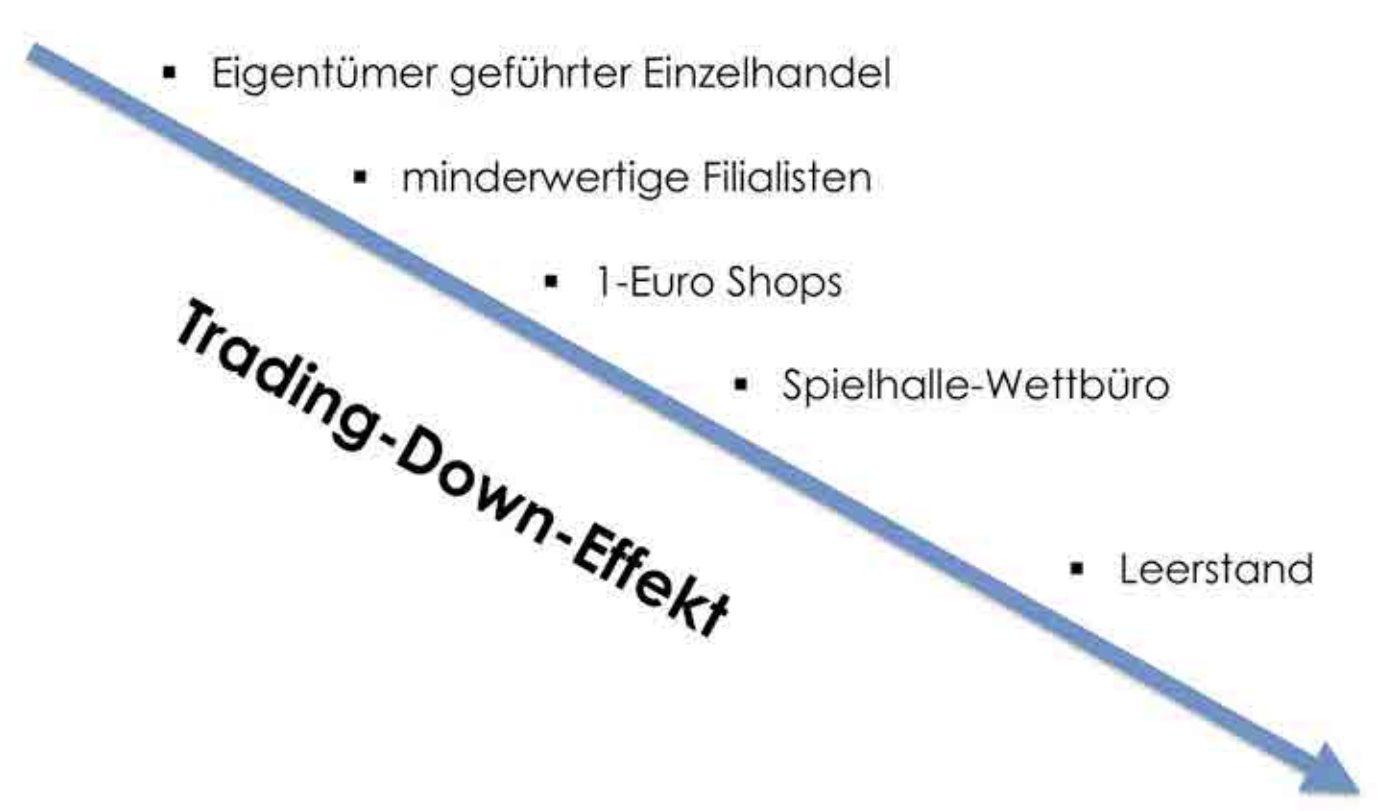
Die räumlichen Schwerpunkte des Einzelhandels in Waldkraiburg liegen eindeutig im innerstädtischen Bereich. Hierzu zählen vor allem die Berliner Straße, der Stadtplatz sowie der Sartrouville-Platz.

Hier findet sich - was als sehr positiv anzusehen ist - grundsätzlich ein stark vertretenes, dichtes Einzelhandelsangebot, das über ein großes Kopplungspotential bzw. die Möglichkeit von Kopplungskäufen (Multi-purpose-shopping) verfügt. Damit haben die Konsumenten die Möglichkeit, den Einkauf verschiedener Produkte miteinander zu verbinden und senken damit ihren Organisationsaufwand wie z. B. Fahrtkosten und Fahrzeit. Zudem können aufgrund der Agglomerationslage Preise, Qualität und Angebote verglichen werden, wodurch der Suchaufwand reduziert wird.

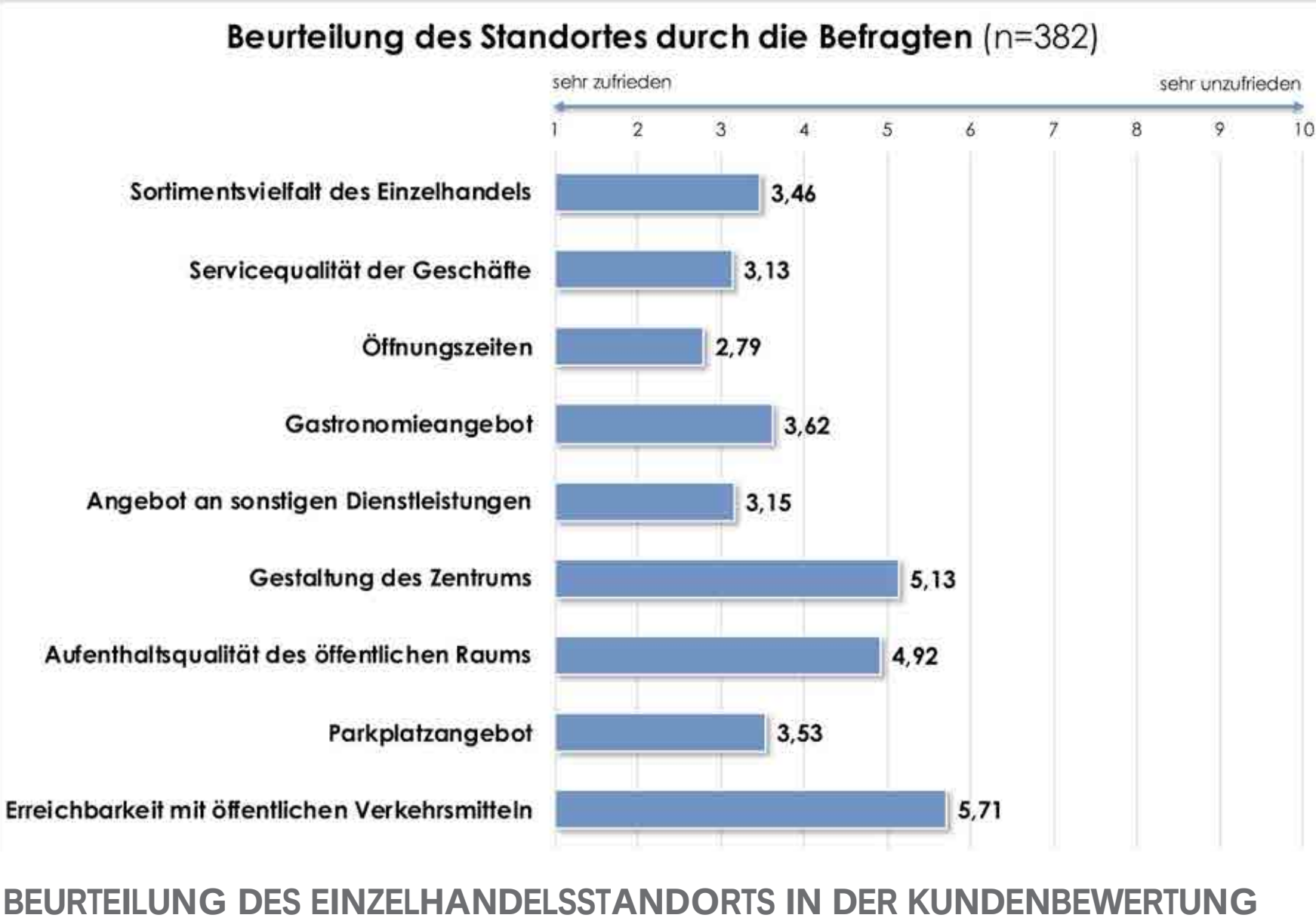
Der bedeutende Anteil der Hauptnutzungen in Waldkraiburg liegt mit etwa 47% beim Einzelhandel, mit großem Abstand gefolgt von Dienstleistungen und Gastronomie. Die dominierenden Sortimente bzw. Branchen waren Nahrungs- und Genussmittel (29,9%), mit Abstand gefolgt von Bekleidung (15%). Insgesamt weist der Einzelhandel eine zumeist geringe Verkaufsflächeengröße auf. Für den Innenstadtbereich entfallen auf den Bereich von bis zu 100 qm Verkaufsfläche allein 74 % der Geschäfte.

Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um inhaber geführte Einrichtungen, die aufgrund ihrer begrenzten Flächen über eine geringere Sortimentstiefe und Sortimentsbreite verfügen.

Die Leerstandsquote bei den Geschäften in Waldkraiburg lag 2016 bei ca. 11 %. Die Leerstände konzentrieren sich vor allem im Innenstadtbereich, wodurch die Qualität der Einkaufssituation stark beeinträchtigt wird. Sehr häufig handelte es sich dabei um betroffene Flächen von über 100 m² Größe. Leerstände haben grundsätzlich eine negative Auswirkung auf die umliegende Geschäftssituation und verdeutlichen - wenn ihre Häufung zunimmt - eine „gefährdetes“ Einzelhandelsangebot. Sie sind oft das Ende eines kontinuierlichen „Trading-Down-Prozesses“, bei dem zunächst hochwertige Nutzungen durch minderwertige oder Fehlnutzungen (Wettbüros, Spielhallen) abgelöst werden.



In der Beurteilung des Standorts durch die Kunden fallen die Gesamtbeurteilungen für das Einzelhandelsangebot durchwachsen aus. Auf einer Skala von 1 (sehr zufrieden) bis 10 (sehr unzufrieden) erreichen die Werte nur Größen von 3,46 (Sortimentsvielfalt) und höher bzw. schlechter. Sehr schlecht schneidet die Gestaltung des Zentrums mit einem Wert von 5,13 und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums (4,92) sowie die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln (5,71) ab. Die Bewertungen der durchgeführten Begehungen und die dabei gemachten Beobachtungen stimmen also durchaus mit den Einschätzungen der Kunden überein.

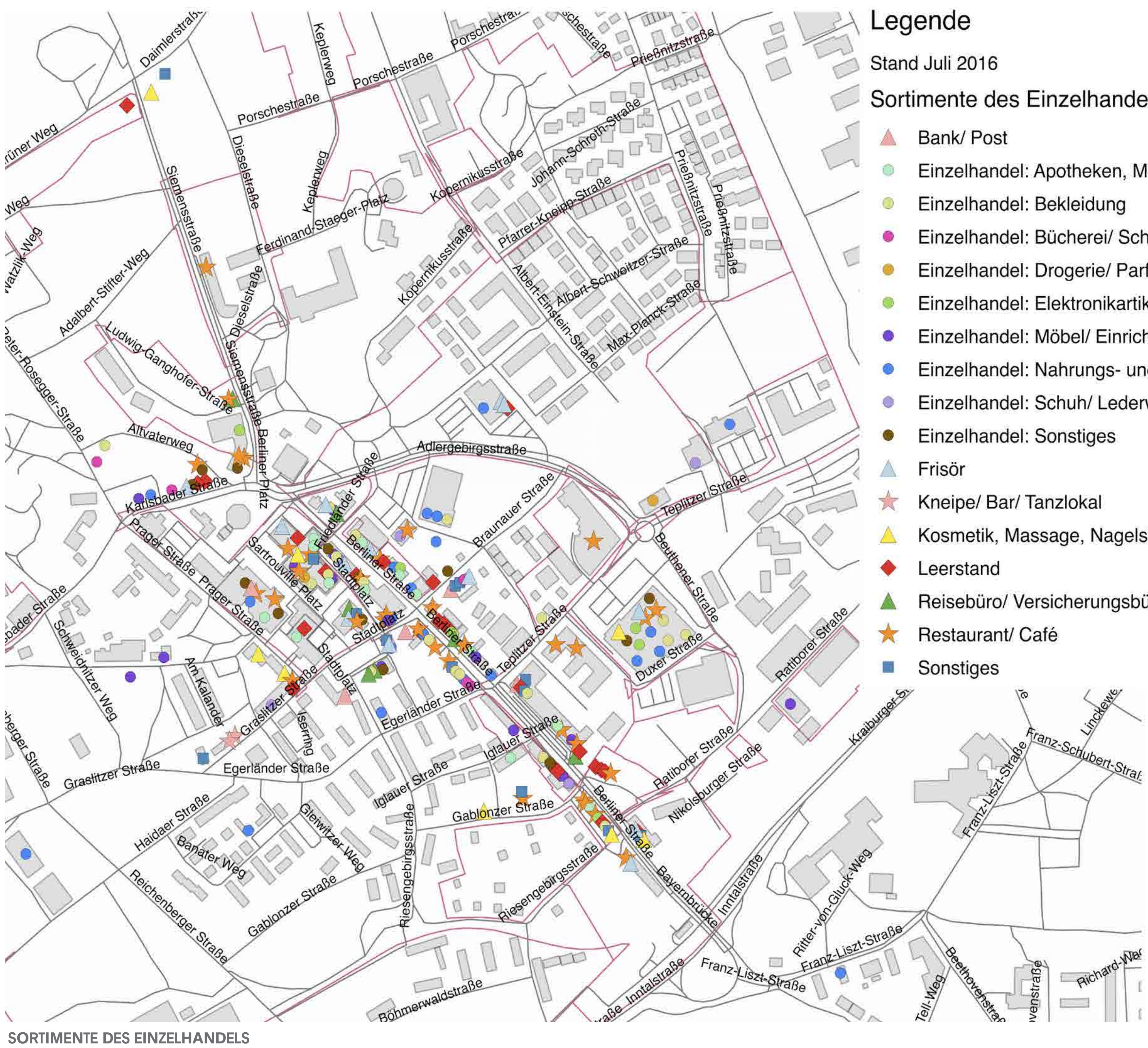


HÄUFIGE ANTWORTEN AUF DIE FRAGE: „WELCHE ANGEBOTE FEHLEN IHNEN?“

Die Etablierung eines Revitalisierungsprogramms ist maßgeblich für den Einzelhandel. Das Programm enthält einerseits Maßnahmen zur Erhöhung der Angebotsqualität, andererseits aber auch zur stärkeren Vernetzung der Einzelhändler untereinander durch gemeinsame Events, Aktionen und Werbung. Über die Weiterführung des Leerstandsmanagements können neue Leerstände durch schnelle Vermietung an neue Betreiber vermieden und bestehende Leerstände durch neue Nutzungen aufgehoben werden. Durch die Maßnahmenbündelung kann der Einzelhandel im Ganzen gestärkt werden und der teilweise bereits deutlich sichtbare „Trading-down-Effekt“ gestoppt bzw. umgekehrt werden.



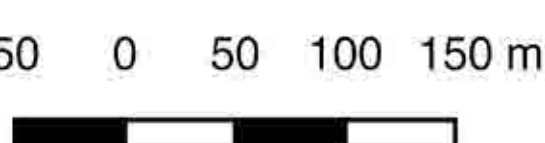
LEERSTEHENDE GESCHÄFTE IN WALDKRAIBURG (2016)



Legende

Stand Juli 2016

Sortimente des Einzelhandels / Dienstleistungen

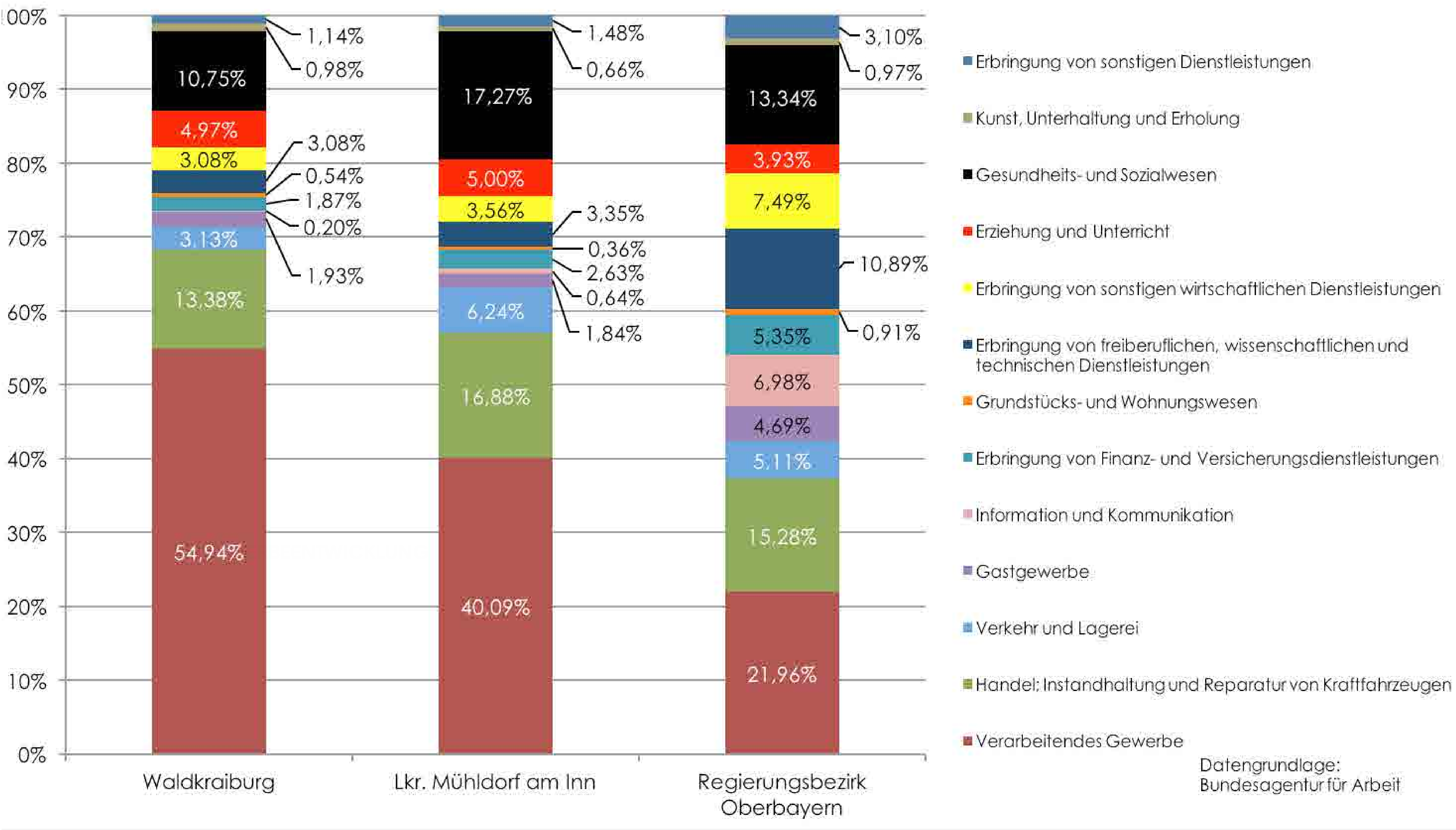


ZUKUNFT WALDKRAIBURG

GEWERBESTRUKTUR

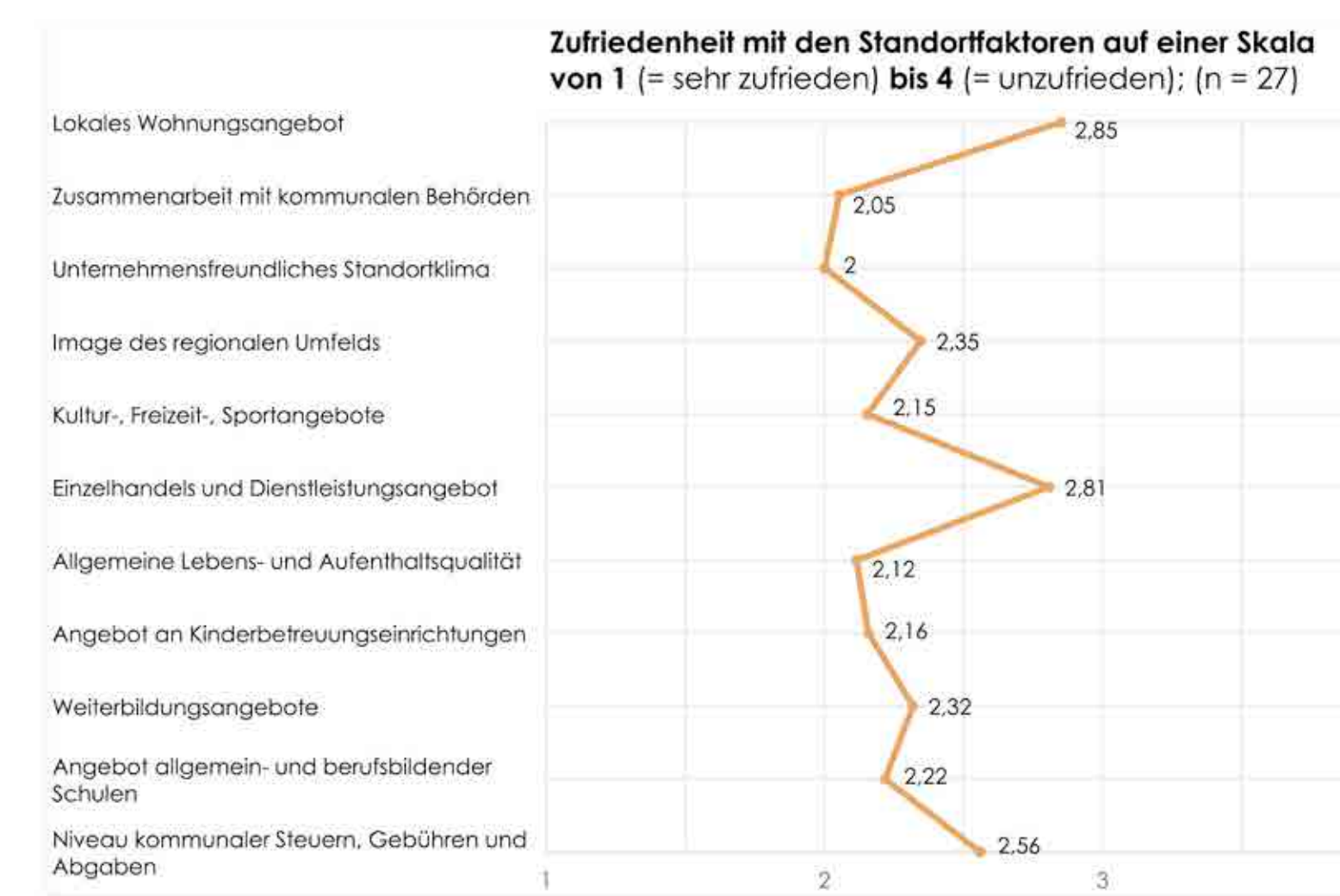
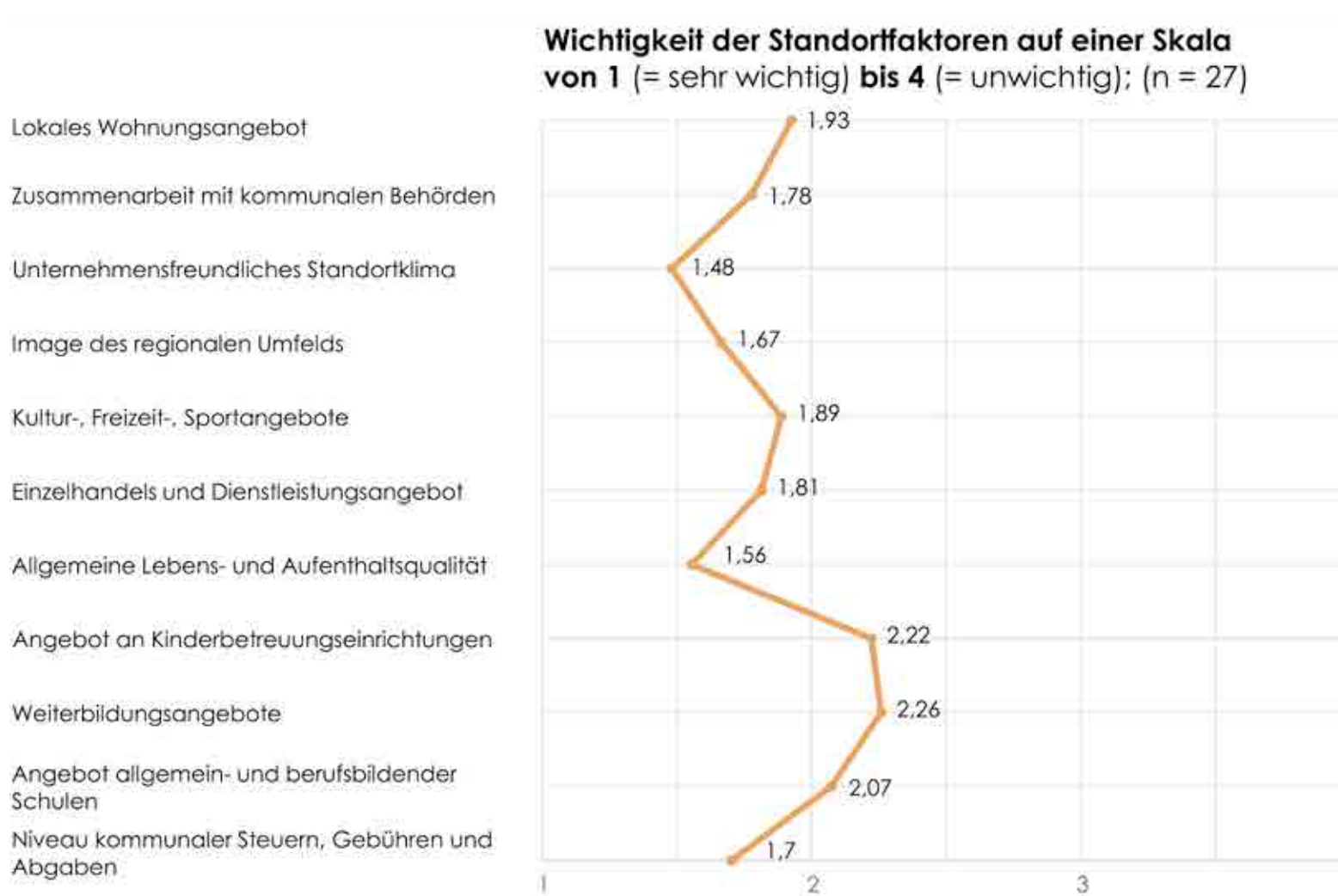
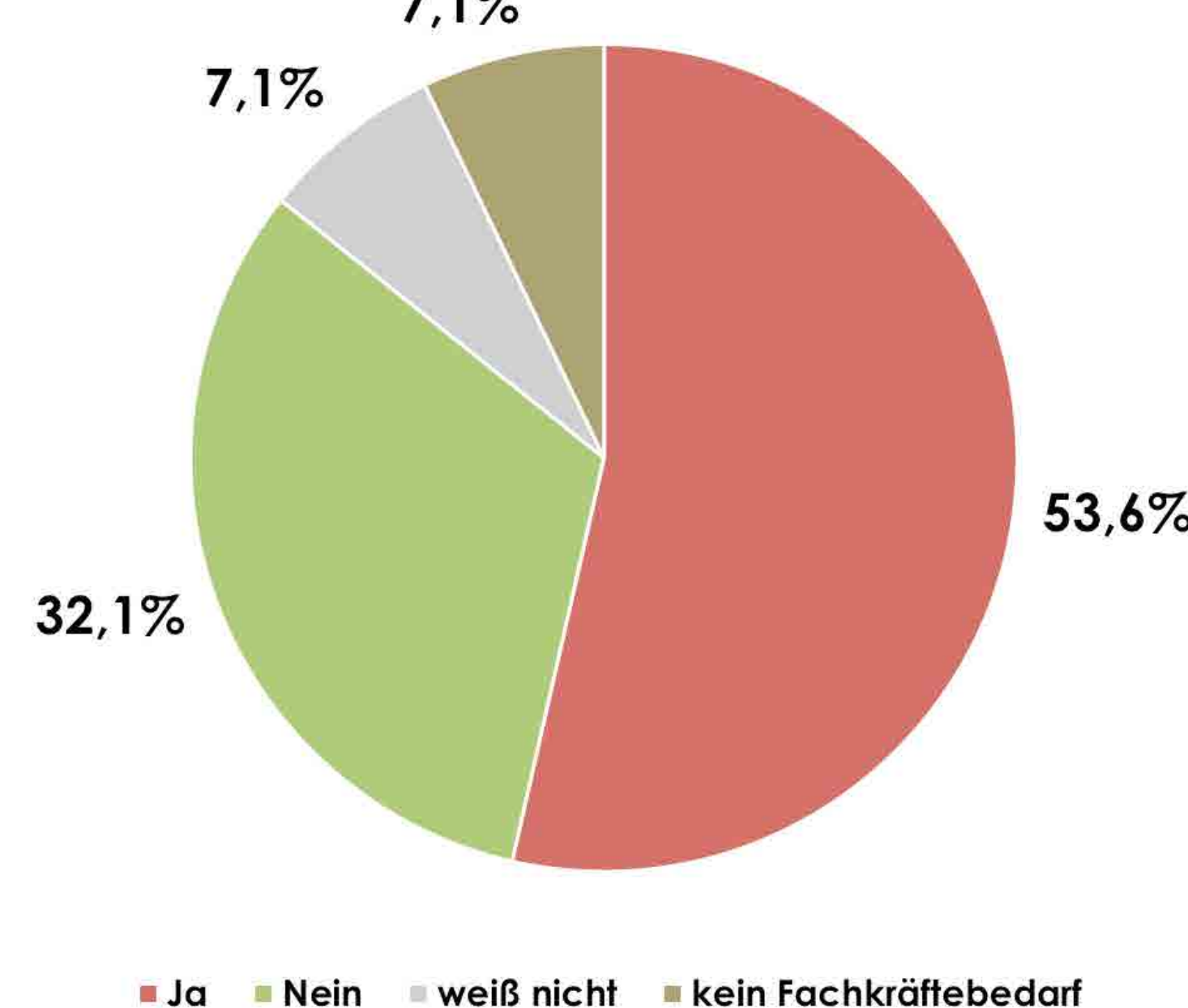
Als Stärke des Wirtschaftsstandorts Waldkraiburg kann der Branchenmix mittelständischer Unternehmen betrachtet werden. Im Bereich der produzierenden Industrie finden sich aber auch Großunternehmen wie z. B. die NETZSCH Pumpen & Systeme GmbH, ein führender Hersteller von Pumpen und Maschinen mit mehr als 3.400 Mitarbeitern in weltweit 210 Vertriebs- und Produktionszentren (Quelle: www.netzsch.com) oder SGF Hersteller von Kardan- und Lenkungsgelenkscheiben, ein weltweit tätiges Unternehmen mit ca. 640 Mitarbeitern an drei Standorten in Deutschland und einem Umsatz von 113 Mio. € mit Hauptsitz in Waldkraiburg (Quelle: www.sgf.de). Die Stadt gehört darüber hinaus zu den wichtigsten Industriestandorten im bayerischen Industriedreieck.

Wie stark das verarbeitende Gewerbe in Waldkraiburg ist, verdeutlicht die Abbildung zu den Beschäftigtenanteilen. Während im oberbayerischen Vergleich in dem Wirtschaftszweig ca. 22% und im Landkreis Mühldorf am Inn ca. 40% Beschäftigtenanteil erreicht werden, liegt er in Waldkraiburg bei fast 55%. Erst weit dahinter folgen „Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ mit ca. 13,4% und das „Gesundheits- und Sozialwesen“ mit ca. 11%.



Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit

Erwarten Sie Schwierigkeiten, Ihren zukünftigen Fachkräftebedarf zu decken? (n = 28)



GEWERBEENTWICKLUNG

Waldkraiburg ist wirtschaftlich gut aufgestellt. Mit den sparsam bemessenen Gewerbesteuerbeiträgen ist jedoch eine Gefährdung des Wirtschaftsstandortes verbunden. Daher wird der Ausbau von Gewerbesteuern in Zukunft besonders wichtig.

Derzeit ist die Stadt nicht in der Lage, eine Bevorratung von Flächen vorzunehmen, um auf mögliche Anfragen zur Neuan siedlung großflächiger Betriebe reagieren zu können. Dafür müssen in Abstimmung mit den Nachbarkommunen und den zuständigen Behörden strategische Lösungen gefunden werden.

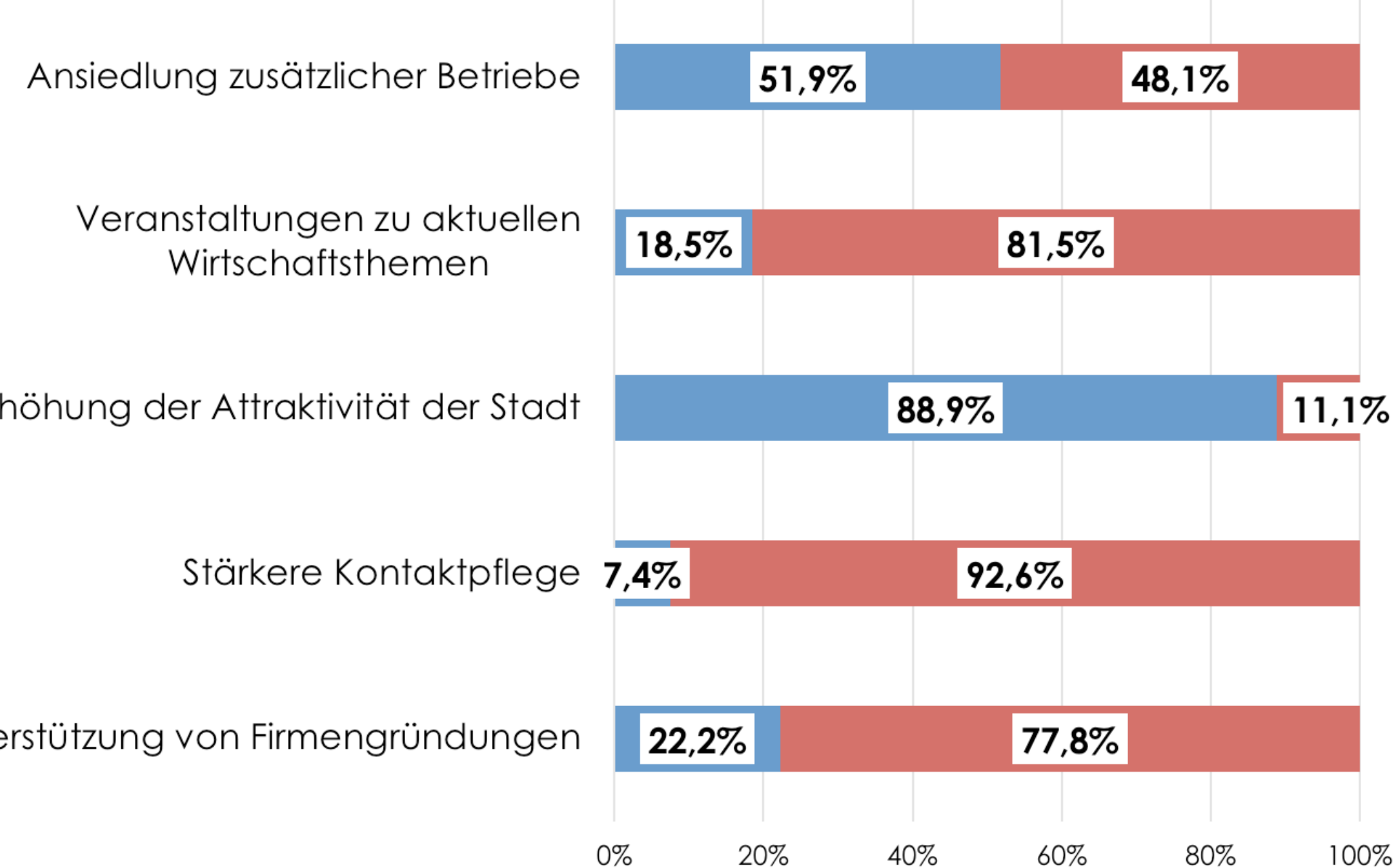
Für die weitere Etablierung Waldkraiburgs als erfolgreicher Gewerbestandort sind ein Standortmarketing und die Verbesserung der Standortfaktoren nötig. Die Wettbewerbsvorteile bzw. Standortleistungen hängen dabei z. B. vom Arbeitskräftepotenzial oder der Verbesserung der sogenannten „weichen Standortfaktoren wie dem Image der Stadt ab. Darüber können neue Unternehmen in die Stadt geholt bzw. bestehende am Standort gehalten werden.

In diesem Interesse sollte die Stadt strategische Grundlagen für eine langfristige Gewerbeentwicklung schaffen, die beginnend mit einem Standortleitbild über ein Gewerbeflächenkonzept bis zur Optimierung von Standortfaktoren reichen. Ein besonderes Augenmerk muss dem Arbeitskräftepotential gelten, da dieser zentrale Produktionsfaktor zukünftig zu einem für alle Standorte knappen Gut werden wird.

GEWERBEBEFragung

Die Gewerbebefragung zeigt unter anderem, wie wichtig den Unternehmen Standortfaktoren sind, die im Zusammenhang mit der Attraktivität der Stadt für potentielle Arbeitskräfte stehen. Dabei spielen auch weiche Standortfaktoren, wie die allgemeine Lebens- und Aufenthaltsqualität eine bedeutende Rolle.

Helfen Sie es für notwendig, dass sich die Stadt in einem oder mehreren der genannten Bereiche der Wirtschaftsförderung stärker engagiert? (n = 27); Mehrfachantworten möglich.



**HANDLUNGSFELDER UND ZIELE ALS GRUNDLAGE
FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG**

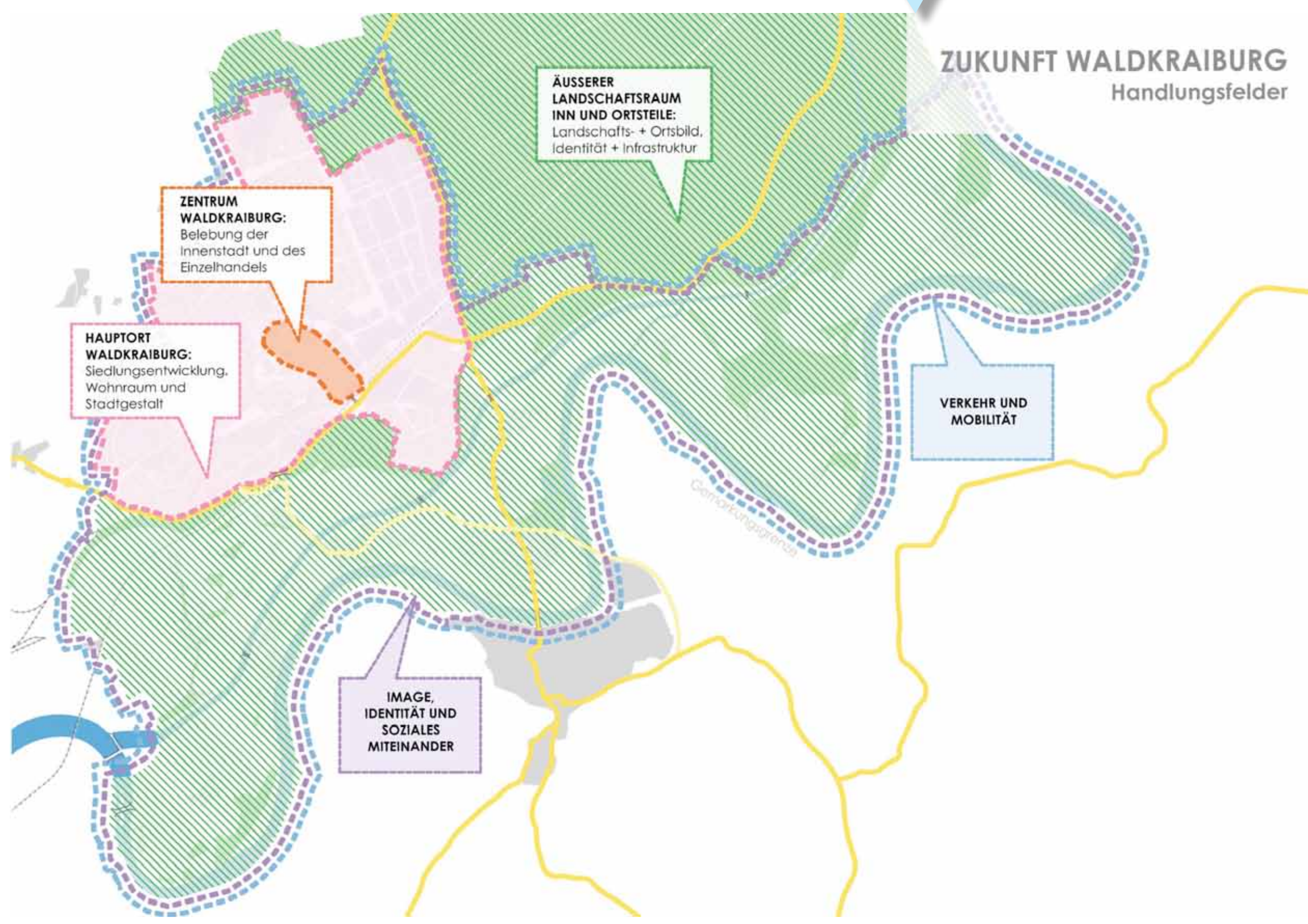
9

WIE KÖNNEN DIE ZIELE UMGESETZT WERDEN?

10

HANDLUNGSFELDER

Für die Gesamtstadt Waldkraiburg wurden fünf übergeordnete Handlungsfelder erarbeitet. Die Handlungsfelder sind zum Teil räumlich definiert, zum Teil beziehen sie sich aber auch auf übergeordnete Zusammenhänge und Themen, welche die gesamte Stadt betreffen.



ZIELE

Für jedes Handlungsfeld wurden grundlegende Ziele formuliert, welche in intensiven Diskussionen mit dem Steuerkreis weiterentwickelt und verbessert wurden. Die Ziele-Broschüre steht unter www.waldkraiburg.de zum Download zur Verfügung.



IDENTITÄT, IMAGE UND SOZIALES MITEINANDER

- ZIEL I.1**
STÄRKUNG DER IDENTIFIKATION MIT DEM ORT WALDKRAIBURG
Stärkung des Zusammengehörigkeitsgefühls aller Waldkraiburger und der Identifikation mit Waldkraiburg als lebenswerter Wohn- und Arbeitsort.

ZIEL I.2
POSITIVE POSITIONIERUNG DER STADT IM KONTEXT IHRER MULTIKULTURELLEN VIELFALT UND DER DAMIT VERBUNDENEN VIELFÄLTIGEN POTENZIALE
Die Vielfalt der vorhandenen kulturellen Hintergründe in Waldkraiburg birgt ein großes Potenzial, das aktiv gefördert und kommuniziert werden soll. Vielfalt macht die Stadt reicher, beweglicher und spannender. Die Potenziale müssen entdeckt und das damit verbundene Alleinstellungsmerkmal prominent kommuniziert werden.
- ZIEL I.3**
ATTRAKTIVE ANGEBOTSERWEITERUNG FÜR JUNGE FAMILIEN, KINDER, JUGENDLICHE UND JUNGE ERWACHSENE
Die Attraktivität Waldkraiburgs für Familien soll insbesondere auch durch ein erweitertes Angebot für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene gesteigert werden. Dazu gehören Aktions- und Aufenthaltsbereiche genauso wie geeignete Veranstaltungen und kulturelle Angebote.

ZIEL I.4
FÖRDERUNG DER INTEGRATION UND TEILHABE FÜR SENIOREN
Dem demographischen Wandel in der Gesellschaft soll auch durch ein verbesserter Angebot für Senioren Rechnung getragen werden. Dies betrifft sowohl Unterhaltungs- und Begegnungsmöglichkeiten als auch praktische Unterstützung im Alltag (zu Hause alt werden).



HAUPTORT WALDKRAIBURG

- ZIEL H.1**
RESSOURCEN- UND FLÄCHENPARENDE SIEDLUNGSENTWICKLUNG MIT FOKUS AUF NACHVERDICHTUNG, INNENTWICKLUNG, GEBWERBEKONVERSION UND ORTSABRUNDUNG
Aufgrund beschränkter Flächenverfügbarkeit wird eine intensive Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne einer Aktivierung von Baulücken, Brachen und untergenutzten Grundstücken angestrebt. Die Verlagerung von produzierendem Gewerbe aus dem Siedlungsbereich ins Gewerbegebiet soll dessen langfristige Entwicklungsmöglichkeiten sichern und gleichzeitig hochwertige Potenzialflächen für zentrumsnahen Wohnungsbau erschließen. Ergänzende Baulflächenneuausweisungen sollen das Flächenpotenzial der Innenentwicklung als sinnvolle Abrundung der Siedlungsänder langfristig ergänzen.

ZIEL H.2
BEDEARFSGEMÄSSE BEREITSTELLUNG UND ERWEITERUNG EINES VIELFÄLTIGEN WOHNUNGSANGEBOTS
Bei der Schaffung von neuem Wohnraum soll ein ausgewogenes Angebotsspektrum entstehen, das die Konkurrenzfähigkeit von Waldkraiburg als Wohn- und Arbeitsstandort unterstützt, aber auch die Bedürfnisse unterschiedlicher sozialer Gruppen berücksichtigt. Die Verlagerung von produzierendem Gewerbe aus dem Siedlungsbereich ins Gewerbegebiet soll dessen langfristige Entwicklungsmöglichkeiten sichern und gleichzeitig hochwertige Potenzialflächen für zentrumsnahen Wohnungsbau erschließen. Ergänzende Baulflächenneuausweisungen sollen das Flächenpotenzial der Innenentwicklung als sinnvolle Abrundung der Siedlungsänder langfristig ergänzen.
- ZIEL H.3**
GEWERBEENTWICKLUNG: STÄRKUNG DES WIRTSCHAFTS- BZW. PRODUKTIONSSTANDORTS UND OPTIMIERUNG DER STANDORTFAKTOREN
Waldkraiburg besitzt – gerade im produzierenden Gewerbe – herausragende wirtschaftliche Potenziale, welche über eine stetige Optimierung der Standortfaktoren unterstützt werden, ergänzen.

ZIEL H.4
FÖRDERUNG EINES ATTRAKTIVEN STADTBILDES DURCH SANIERUNG DES GEBÄUDEBESTANDS UND WEITERENTWICKLUNG DER STÄDTEBAULICHEN STRUKTUR
Großmaßstäblicher Geschosswohnungsbau ist ein prägender Bestandteil des Stadtbildes von Waldkraiburg. Besonders für Geschosswohnungsbauten wird daher eine kontinuierliche Sanierung von Bausubstanz und Fassaden in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern angestrebt. Durch gezielte und maßstabsgerechte Nachverdichtung soll eine zusätzliche Aufwertung und Ordnung der städtebaulichen Struktur erreicht werden.
- ZIEL H.5**
AUFWERTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DER INNERÖRTLICHEN GRÜNSTRUKTUREN
Stadträumlich bedeutsame Punkte und Achsen sollen durch die Gestaltung des öffentlichen Raumes in ihrer Wirkung, Funktion und Aufenthaltsqualität gestärkt werden. Dabei spielen auch private Freizeiteile eine Rolle, die in den öffentlichen Raum hineinwirken. Die prägenden und identitätsstiftenden Grünstrukturen im Siedlungsbereich sind bei der zukünftigen Stadtentwicklung besonders zu berücksichtigen und im Rahmen eines Gesamtkonzepts einzubinden und zu entwickeln.



ÄÜSSERER LANDSCHAFTSRAUM INN UND ORTSTEILE

- ZIEL A.1**
BEDEARFSGEMÄSSE UND BEHUTSAME STEUERUNG DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG IN DEN ORTSTEILEN
Die bauliche Entwicklung im Bereich der äußeren Ortsteile sollte unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen zukünftiger Verkehrs- und Infrastrukturplanung vorausschauend gesteuert werden. Siedlungsentwicklung, vor allem auch zur Deckung des Wohnraumbedarfs für Familien, ist grundsätzlich erwünscht, sollte jedoch im Sinne einer Innenentwicklung oder Ortsabrundung der bestehenden Ortsteile erfolgen.

ZIEL A.2
ERHALT UND BELEBUNG DER DORFKERNE UND STÄRKUNG DER ORTSTEILE IN IHRER JEWEILIGEN EIGENART
Die Ortsteile sollen ihren individuellen Charakter behalten und weiter entwickeln. Die Gestaltung und Belebung der Dorfkern ist dabei essenziell.
- ZIEL A.3**
ERHALT UND ENTWICKLUNG DER ATTRAKTIVEN INNLANDSCHAFT UNTER DEM ASPEKT DER NAHERHOLUNG
Die Umgebung des Inn und des Innkerns bietet einen stadtnahen und attraktiven Naherholungsbereich für Waldkraiburg. Diese Funktion soll langfristig erhalten und gefördert werden. Dabei sind vor allem der konsequente Schutz des Landschaftsbildes und eine gute Erreichbarkeit maßgeblich.

ZIEL A.4
SICHERUNG UND ERLEBARMACHUNG DER IDENTITÄTSSTIFTENDEN UMGEBENDEN WALDFLÄCHEN
Die umgebenden Waldflächen sind ein prägendes und identitätsstiftendes Landschaftselement für Waldkraiburg. Die Erlebbarkeit dieser Qualität soll langfristig gesichert werden und ist insbesondere in Hinblick auf Bedürfnisse der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen und sorgfältig abzuwägen.



ZENTRUM WALDKRAIBURG

- ZIEL Z.1**
AUFBAU UND NEUKONZPIERUNG DER INNENSTADT ALS VERSORGUNGSZENTRUM UND IDENTITÄTSSTIFTENDE MITTE VON WALDKRAIBURG
Das Geschäftszentrum im Umfeld der Berliner Straße und des Sartrouville Platzes bildet den Mittelpunkt des städtischen Lebens in Waldkraiburg und soll in dieser Funktion erhalten und gestärkt werden. Dabei werden sowohl städtebauliche Mittel als auch gestalterische Maßnahmen zur optischen und funktionalen Verbesserung des Straßenraums wichtig.

ZIEL Z.2
AUFWERTUNG UND STÄRKUNG DES INNERSTÄDTISCHEN EINZELHANDELS MIT DEM VORRANGIGEN ZIEL DER LOKALEN KAUFKRAFTBINDUNG
Die Aufwertung des Einzelhandels in Waldkraiburg mit der vornehmlichen Zielsetzung die Bewohnerinnen von Waldkraiburg am Einkaufsstandort zu binden und Kaufkraftabflüsse zu verhindern.
- ZIEL Z.3**
BEHEBUNG UND VERMEIDUNG VON LEERSTÄNDEN
Leerstände müssen frühzeitig erkannt und möglichst nach vor dem öffentlichen Auftreten verhindert werden. Nur so kann die Abwärts Spirale auch für die benachbarten Geschäftslagen verhindert werden. Zentral ist dabei auch die Überprüfung und Bewertung der jeweiligen Lage und die Marktgängigkeit der Geschäftsflächen für neue Nutzungen.

ZIEL Z.4
STEIFERUNG DER ATTRAKTIVITÄT WALDKRAIBURG DURCH ERWEITERUNG DES GASTRONOMISCHEN UND KULTURELLEN ANGEBOTS
Eine Stärkung und Erweiterung des gastronomischen und kulturellen Angebots soll langfristig zur Belebung der Innenstadt beitragen. Kulturelle Einrichtungen sollen für alle gut erreichbar sein und auf die Bedürfnisse und Interessen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen eingehen.
- ZIEL Z.5**
OPTIMIERUNG DER INNERSTÄDTISCHEN MOBILITÄT
Die Zentrums- und Versorgungsfunktion Waldkraiburgs profitiert von attraktiven und sicheren Wegen für Fußgänger und Radfahrer und einer effizienten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ebenso wie von einem maßgeschneiderten Stellplatzangebot für Kunden und Besucher.



VERKEHR & MOBILITÄT

- ZIEL V.1**
OPTIMIERUNG UND AUSBAU DES STRASSENNETZES FÜR EINE ORTSVERTRÄGLICHE ABWICKLUNG DES VERKEHRS
Eine bedarfsgemäße Optimierung von Straßenzustand, Verkehrsführung und Knotenpunkten des kommunalen und überörtlichen Straßennetzes soll zur Entspannung der Verkehrssituation innerorts und zwischen den Ortsteilen beitragen.

ZIEL V.2
ETABLIERUNG EINES ZUSAMMENHÄNGENDEN INNERÖRTLICHEN WEGENETZES FÜR DEN FUSS- UND RADVERKEHR
Die Schaffung eines sicheren, barrierefreien und attraktiven Fuß- und Radwegenetzes soll vor allem die Erreichbarkeit von sozialen Einrichtungen, Nahversorgungsschwerpunkten und Freizeitangeboten sicherstellen. Dabei sind auch die Wegeverbindungen im Bereich der innerörtlichen Grünstrukturen mit einzubeziehen.
- ZIEL V.3**
ERHALT UND STEIGERUNG DER ATTRAKTIVITÄT DES ÖFFENTLICHEN NAHVERKEHRS
Ein attraktives Nahverkehrsangebot soll als Alternative zum Kfz zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen und die Mobilität aller Bevölkerungsgruppen sicherstellen.

ZIEL V.4
BEDEARFSGERECHTE BEREITSTELLUNG UND VERTRÄGLICHE INTEGRATION VON STELLPLÄTZEN IM STADTGEbiet
Vor allem in Bereichen mit hoher Wohnichte, stark frequentierten Einrichtungen und gewerblichen Nutzungen im Siedlungsgebiet soll eine funktionale Optimierung von Stellplatzangebot und Parkverkehr stattfinden. Negative Auswirkungen auf den Verkehrsstress und die Attraktivität des öffentlichen Raums sind dabei so weit wie möglich zu minimieren.

ZUKUNFT WALDKRAIBURG

MASSIVENKATALOG MIT KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Basierend auf den Zielen wurde ein räumliches Entwicklungskonzept auf verschiedenen Maßstabsebenen für Waldkraiburg entwickelt. Das Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt und das erweiterte Stadtzentrum wurde im Rahmen der Sitzungen des Steuerkreises diskutiert und konkretisiert. Auch die Ergebnisse aus den Planungswerkstätten mit den Bürgerinnen und Bürgern flossen nach Möglichkeit in die Gesamtplanung mit ein. In den nachfolgenden Kapiteln ist das Entwicklungskonzept zusammen mit den zugehörigen Maßnahmen dargestellt.

Zur Erläuterung und Konkretisierung des Entwicklungskonzepts wurde ein zugehöriger Maßnahmenkatalog erarbeitet. In diesem sind konkrete Maßnahmen ausformuliert, die es im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung umzusetzen gilt, um die

Ziele des ISEKs erreichen zu können. Der Aufbau des Maßnahmenkatalogs orientiert sich am Grundgerüst der zuvor entwickelten Handlungsfelder und Ziele, die am 14.02.2017 im Stadtrat vorgestellt wurden. Der Großteil der Maßnahmenbündel und Einzelmaßnahmen bedient jedoch mehrere der definierten Ziele, häufig auch über unterschiedliche Handlungsfelder hinweg. Aus diesem Grunde ist eine strikte Zuordnung nicht immer möglich oder sinnvoll. Die vielfältigen Zielbeziehungen sind in der Tabellenspalte 'Verknüpfte Ziele' ablesbar. Die Maßnahmen sind jeweils mit Priorität, Zeithorizont, überschlägiger Kostenschätzung, den Finanzierungsmöglichkeiten und den erforderlichen Akteuren hinterlegt. Die geschätzten Kosten sind als grobe Annäherung zu verstehen

ZEITHORIZONT

- Kurzfristige Maßnahmen** sollten im Zeitraum von einem bis drei Jahre angegangen bzw. umgesetzt werden
- Mittelfristige Maßnahmen** sollten im Zeitraum von vier bis sechs Jahren begonnen bzw. realisiert werden.
- Langfristige Maßnahmen** sind voraussichtlich frühestens ab sieben Jahren oder später umsetzbar.



HANDLUNGSFELDER

PRIORITÄT

- Priorität 1:** Maßnahmen, die als zwingend erforderlich erachtet werden, um die Zielsetzungen des ISEKs erreichen zu können
- Priorität 2:** Maßnahmen, die als erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzepts erachtet werden
- Priorität 3:** wünschenswerte Maßnahmen, die nicht als zwingend notwendig zur Erreichung der Zielsetzungen des ISEK betrachtet werden

STEUERUNG UND ORGANISATION

Das ISEK hat für Waldkraiburg eine Reihe besondere Handlungsschwerpunkte herausgearbeitet. Damit hier eine Entwicklung zentral gesteuert und vorangetrieben werden kann wird vorgeschlagen, für drei unterschiedliche Bereiche externe Fachberater bzw. Manager einzusetzen. Diese gewährleisten eine bessere Vernetzung der unterschiedlichen Akteure, fördern insbesondere private Investitionen und fungieren als Beratungsstellen in ihrem jeweiligen Fachbereich. Diese Stellen sind für den Bereich Einzelhandel/Gewerbe, Soziales und Stadtsanierung vorgesehen. Sie agieren

handlungsfeldübergreifend und unterstützen die Erreichung diverser Ziele. Je nach Fachkompetenz der vorgesehenen Person können ggf. auch Bereiche zusammengelegt werden. Es wird nicht davon ausgegangen, dass immer eine Vollzeitstelle erforderlich sein wird. Je nach Bereich und aktueller Erforderlichkeit im Prozess könnte diese nach einer anfänglichen Start- und Implementierungsphase zum Beispiel nur noch temporär begleitend erfolgen.

STEUERUNG UND ORGANISATION		Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
M.O.1	Einrichtung eines externen Citymanagements in enger Kooperation mit dem Amt für Stadtentwicklung und Bauen und M.O.2	Z1... Z.H...	1			
M.O.1.1	Besetzung einer externen Stelle des Citymanagers die u.a. verantwortlich ist für: - Beratung von Eigentümern / Gewerbetreibenden - Vernetzung und Kontaktaufnahme mit relevanten Akteuren (EZH, Gewerbe) - Koordinierung und Steuerung städtebaulicher und gestalterischer Maßnahmen aus dem ISEK (betrifft alle Handlungsfelder) - Akquirierung privater Mittel zur Umsetzung von Maßnahmen (ggf. in Kombination mit Verfügungsfond) - Betreuung Gelder des Verfügungs-/ Projektfonds - Betreuung des Leerstandsmanagements	Z.Z... Z.A... Z.V...	1	kurzfristig	ca. 50.000 € (jährlich)	60% StBAuF6 40% Kommune
M.O.1.2	Einrichtung eines Verfügungs-/Projektfonds		1	kurzfristig	Projektbezogen, oder alternativ ca. 10.000 € (jährlich)	50% private Akteure 50% Kommune (Davon 60% gefördert durch StBAuF6)
M.O.2	Einrichtung eines Quartiersmanagements Besetzung einer externen Stelle des Quartiersmanagers, die u.a. verantwortlich ist für: - Vernetzung und Kontaktaufnahme insbesondere mit den Akteuren der Sozialen Einrichtungen und lokalen Verbänden/Vereinen - Initiierung, Betreuung und Beratung von Nachbarschaftsnetzwerken - Koordinierung und Steuerung sozialer Maßnahmen aus dem ISEK (betrifft alle Handlungsfelder) - Akquirierung privater Mittel zur Umsetzung von Maßnahmen (ggf. in Kombination mit Verfügungsfond M.O.1)	Z1... Z.H... Z.Z... Z.A... Z.V...	1	kurzfristig	ca. 40.000 € (jährlich)	60% StBAuF6 40% Kommune
M.O.3	Sanierungsarchitekt - Städtebauliche Begleitung und Beratung der Kommune bei der Umsetzung der Maßnahmen im Sanierungsgebiet - Einbindung der betroffenen Eigentümer	Z1... Z.H... Z.Z... Z.V...	1	kurzfristig	ca. 10.000 € (jährlich)	60% StBAuF6 40% Kommune

WIE KÖNNEN DIE ZIELE UMGESETZT WERDEN?

11

Handlungsfeld: IDENTITÄT, IMAGE UND SOZIALES MITEINANDER	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
Z.1.1 STÄRKUNG DER IDENTITÄT MIT DEM ORT WALDKRAIBURG					
Z.1.2 POSITIVE POSITIONIERUNG DER STADT IM KONTEXT IHRER MULTIKULTURELLEN VIELFALT UND DER DAMIT VERBUNDENEN VIELFÄLTIGEN POTENZIALE					
Z.1.3 ATTRAKTIVE ANGEBOTSERWEITERUNG FÜR JUNGE FAMILIEN, KINDER, JUGENDLICHE UND JUNGE ERWACHSENE					
Z.1.4 FÖRDERUNG DER INTEGRATION UND TEILHABE FÜR SENIOREN					
M.1.1 Positionierung und Marketing zur Verbesserung des Images, der Außenwirkung und der stärkeren Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohnort (weiche Standortfaktoren)	Z.1.1 Z.1.2 Z.1.3 Z.1.4	1			
M.1.1.1 Etablierung eines Positionierungskonzepts • 4 Workshops zur Etablierung und Weiterentwicklung der Markenidentität	Z.2.2	1	kurzfristig	ca. 25.000 €	60% StBAuFö 40% Kommune (privater Anteil)
M.1.1.2 Entstellung Marketingkonzept • Erstellung eines Brand-books (Marken- oder Positionierungselemente bzw. Handbuch) • Kommunikationsmaßnahmen zur Markenführung • Entwicklung eines neuen Slogans (z.B., „Vom Flüchtling zum Einheimischen“)		1	kurzfristig	ca. 30.000 €	Förderfonds 60% StBAuFö 40% Kommune (öffentlicher Teil + 50% Kommune (privater Anteil))
M.1.1.3 Marketingmaßnahmen • Planung und Durchführung Imagebildender Events (z.B. Nationalenfest, Ortsteilfest, Sportveranstaltungen) • Follow Wettbewerb „besondere Orte in Waldkraiburg“ • Entwicklung Stadtflyer • Social Media Präsenz / Onlineauftritt		1	mittelfristig	ca. 20.000 € (jährlich) Marketinginstrumente	Kommune
M.1.2 Kampagne „Integratives Stadtleben“: Anstoß und Förderung integrativer Projekte durch Finanzierungsthemen und Bereitstellung von Flächen und Knowhow / Kooperation mit VHS, Schulen, Seniorenbild, Vereine etc.	Z.1.1 Z.1.2 Z.1.3 Z.1.4 Z.1.5	1			
M.1.2.1 Stadtteil-Gemeinschaftsgärten / Interkulturelle Gärten	Z.1.5	1	kurzfristig	ca. 15.000 € (jährlich) 7.500 € (jährlich) Erhaltungskosten / Zuschüsse	60% StBAuFö 40% Kommune
M.1.2.2 Krautgärten (nach Münchner Prinzip)		2	kurzfristig	Über Nutzungsgabe bühnen abgedeckt	Kommune / private Akteure
M.1.2.3 Mobile Gärten / Pflanztreff als Interimsnutzung von innerstädtischen Brachflächen		1	kurzfristig	ca. 5.000 € (jährlich)	60% StBAuFö 40% Kommune
M.1.2.4 Baumscheibenspendschaften (Weiterführung / Weiterentwicklung bestehender Ansätze)		2	laufend	privat finanziert	Private Akteure



M.1.3 Infillierung und Förderung von (analogen und digitalen) Nachbarschaftsnetzwerken/ Interessens-Netzwerken • z.B. über Internetplattform „nebenan.de“ • z.B. Internetmarktplatz Waldkraiburg in ansprechender Form	Z.1.1 Z.1.2 Z.1.3 Z.1.4	2	kurzfristig	N/A Handlungs-empfehlung	Kommune / private Akteure
M.1.4 Angebote für Senioren unter Einbeziehung des Seniorenrats und der sozialen Träger • Erhalt, bzw. Erweiterung des Angebotsspektrums von Betreuungsgangeboten • Nachmittagsprogramm um Haus der Kultur, zur Verbesserung der Teilhabe von Senioren am kulturellen Leben der Stadt, • Angebot geeigneter Wohnformen i. V. m. M.1.2	Z.1.4	2	laufend	N/A Handlungs-empfehlung	Kommune / soziale Träger / private Akteure
M.1.5 Sanierung des Waldbads oder gleichwertiger Neubau an geeignetem Standort (zentrale Lage zu bezuzogen)	Z.1.1 Z.1.3 Z.1.4	1	kurzfristig	ca. 6 bis 10 Mio. €	Kommune ggf. LKR, ggf. Teillförderung durch StBAuFö
M.1.6 „Lebenslanges Lernen“ - Bedarfsgerechte Verbesserung des Bildungsangebots	Z.1.3 Z.1.4	2			
M.1.6.1 Erhalt und Erweiterung der Bildungsangebote für die ältere Bevölkerung mit generationsübergreifenden, integrativen Ansätzen (z.B. Lernen mit jüngeren, Lesepatenschaften, Read-Cafe, etc.) u.a. für Themen der neuen Technologien.		3	laufend	N/A Handlungs-empfehlung	Kommune / private Akteure
M.1.6.2 Attraktivitätssteigerung der Bildungsangebote für Erwachsene durch optimiertes Marketing		3	kurzfristig	N/A Handlungs-empfehlung	Kommune / private Akteure
M.1.6.3 Erhalt und Ausbau Familienzentrum		2	mittelfristig	N/A Handlungs-empfehlung	Kommune / Private Akteure



Handlungsfeld: IDENTITÄT, IMAGE UND SOZIALES MITEINANDER	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
M.1.7 Betreuungsangebote und Freizeitangebote für Kinder & Jugendliche	Z.1.3 Z.1.1	1			
M.1.7.1 Kontinuierliche Bedarfspfüllung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung von Kitas / Kindergärten, Grundschulen und Hort für die Nachmittagsbetreuung. • Hausaufgabenbetreuung • Ausbildungen-/Berufsberatung • Vermittlung von Ausbildungsstellen		1	laufend	N/A Handlungs-empfehlung	Kommune
M.1.7.2 Erhalt / Erweiterung von Förderangeboten für Kinder und Jugendliche • Sportanlagen (z.B. Dribble-Anlage, Basketball etc.) • Schaffung informeller Treffpunkte • Erhalt/Erweiterung Haus der Jugend • Magnet-Events (z.B. Open-Air) • Skatepark nachrüsten bzw. sanieren		2	laufend	ca. 10.000 bis ca. 20.000 € (jährlich)	60% StBAuFö 40% Kommune ggf. Förderung LKR und soziale Träger
M.1.7.3 Angebote für Jugendliche außerhalb organisierter Vereinsformen • Sportanlagen (z.B. Dribble-Anlage, Basketball etc.) • Schaffung informeller Treffpunkte • Erhalt/Erweiterung Haus der Jugend • Magnet-Events (z.B. Open-Air) • Skatepark nachrüsten bzw. sanieren		1	kurzfristig bis mittelfristig	ca. 20.000 bis 100.000 €	60% StBAuFö 40% Kommune ggf. private Akteure
M.1.8 Stärkung des Vereinslebens durch bedarfsgerechte Bereitstellung von weiteren Räumlichkeiten für lokale Vereine (ggf. in Kombination mit M.2.5 Neugründung Sartouville-Platz)	Z.1.3 Z.1.1	2	kurzfristig bis mittelfristig	N/A Handlungs-empfehlung	Kommune, ggf. StBAuFö Teillförderung



Handlungsfeld: HAUPTORT WALDKRAIBURG: Siedlungsentwicklung, Wohnraum und Stadtgestalt	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
Z.H.1 RESSOURCEN- UND FLÄCHENSPARENDE SIEDLUNGSENTWICKLUNG MIT FOKUS AUF NACHVERDICHTUNG, INNENENTWICKLUNG, GEWERBEKONVERSION UND OTSABRUNDUNG					
Z.H.2 BEDARFSGEMÄSSE BEREITSTELLUNG UND ERWEITERUNG EINES VIELFÄLTIGEN WOHNUNGSANGEBOTS					
Z.H.3 GEWERBEENTWICKLUNG: STÄRKUNG DER WIRTSCHAFTS- BZW. PRODUKTIONSSTANDORTS UND OPTIMIERUNG DER STANDORTFAKTOREN					
Z.H.4 FÖRDERUNG EINES ATTRAKTIVEN STADTBILDES DURCH SANIERUNG DES GEBÄUDEBESTANDS UND WEITERENTWICKLUNG DER STÄDTEBAULICHEN STRUKTUR					
Z.H.5 AUFWERTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DER INNERSTÄDTISCHEN GRÜNSTRUKTUR					

SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND WOHNEN

M.H.1 baulichenkennung / brachflächenkataster für bestehende Siedlungsgebiete	Z.H.1	1	kurzfristig	ca. 15.000 €	60% StBAuFö 40% Kommune
M.H.2 Untersuchung zu Nachverdichtungspotentialen im Bereich der (städtischen) Wohnanlagen und Prüfung von Möglichkeiten zur Implementierung innovativer Wohnprojekte/alternativer Wohntypologien wie z.B. Senioren-WGs, Betreuungs Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, Reizvolle Wohnen, Förderung von Wohnungsaustausch Jung mit Alt etc. (i.V.m. M.H.6)	Z.H.1 Z.H.2	1	kurzfristig	ca. 10.000 €	60% StBAuFö 40% Kommune / WSGW
M.H.3 Einrichtung einer Bauherren- und Eigentümerberatung: • Aktive Kontaktaufnahme für die bauliche Nachverdichtung • Förderung eines breitgefächerten Wohnungsangebots • Hilfestellung bei der Gebäudesanierung und Aktivierung von Leerstand	Z.H.1 Z.H.2 Z.H.4	2	kurzfristig	N/A Handlungs-empfehlung / ggf. über Sanierungsarchitekt	Kommune
M.H.4 Behutsame Neuaufweisung von weiteren Wohnbauflächen	Z.H.1 Z.H.2	1			
M.H.4.1 Ausweisung von Wohnbauflächen: z.B. Waldkraiburg West, Föhrenwinkel, Gasthof, Röhrenum-nutzung BfZ Peters, Ortsabrundung in den Ortsteilen		1	kurz- bis langfris-tig	N/A Handlungs-empfehlung	Kommune
M.H.4.2 Prüfung von Möglichkeiten zur Interkommunalen Abstimmung mit Nachbarkommune Aichau bzgl. gemeinsamer Entwicklung von Siedlungs-gebieten		2	langfris-tig	N/A Handlungs-empfehlung	Kommune
M.H.5 Entwicklung von Potenzialflächen als Nahversorgungsstandorte in unversorgten Bereichen – insbesondere im Norden von Waldkraiburg	Z.H.1	2	mittel- bis langfris-tig	N/A Handlungs-empfehlung	Kommune



Handlungsfeld: HAUPTORT WALDKRAIBURG: Siedlungsentwicklung, Wohnraum und Stadtgestalt	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
M.H.6 Kontinuierliche Instandhaltung und Sanierung städtischer Wohnanlagen, unter Berücksichtigung moderner Wohnformen (i.V.m. M.H.2)	Z.H.2 Z.H.4	2	laufend	N/A Handlungs-empfehlung / projektabhängig	WSGW / Kommune
M.H.7 Durchführung von städtebaulichen und / oder architektonischen Wettbewerben bei der Planung von Wohngebieten (zur Entwicklung moderner, nachhaltiger Siedlungsstrukturen und eines breitgefächerten Angebots an Wohnformen)	Z.H.2 Z.H.4	2	kurz- bis langfris-tig	N/A Handlungs-empfehlung / projektabhängig	60% StBAuFö 40% Kommune
M.H.8 Reaktivierung und Anpassung des Fassadenprogramms zur Förderung privater Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen (in Verbindung mit M.2.2.1 und M.2.8)	Z.H.4	2			
M.H.8.1 Feinuntersuchung zur Festlegung der Rahmenbedingungen zur Anpassung des Fassadenprogramms		2	kurzfristig	ca. 15.000 €	60% StBAuFö 40% Kommune
M.H.8.2 Bekanntmachung und Vermarktung des Fassadenprogramms über Flyer und direkte Ansprache der Akteure, ggf. Informationsveranstaltungen		2	kurzfristig	ca. 3.000 €	60% StBAuFö 40% Kommune
M.H.8.3 Förderung von privaten Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen		2	kurzfristig	ca. 50.000 € (jährlich)	60% StBAuFö 40% Kommune
M.H.8.4 Begleitung/Betreuung der Sanierungsprojekte inkl. Abwicklung / Abrechnung der Fördermittel i.V.m. M.H.3		2	mittelfristig	enthalten in M.H.3	Kommune



BEISPIEL FÜR MÖGLICHE GESTALTUNG



M.H.9 Aufwertung und Erhöhung der Nutzungsvielfalt sowie Ausbau der öffentlichen und privaten Grünflächen	Z.2.1 Z.H.5 Z.H.4	1			
M.H.9.1 Weiterentwicklung des Leitfadens zur Grün- und Freizeitanlagenentwicklung (Grünleitplan Waldkraiburg) • Entwicklung von Vorgaben für die wirk-same Durchgrünung neu auszuweisender Wohngebiete (Erhalt Randbegrünung / Grünverbindungen, grüne Vorgartengestaltung und -Erhaltung) • Sicherung und Entwicklung prägender innerstädtischer Waldstücke und Grünflächen • Ergänzung markanter Grünstrukturen / Grün-elemente im öffentlichen Raum • Verknüpfung von bestehenden Grünanlagen und Veränderung von Waldgebieten • Beleuchtungskonzept insbesondere entlang von Fuß- und Radwegen • Renaturierungsmaßnahmen an Wasserläu-fen		1	kurzfristig	ca. 35.000 €	60% StBAuFö 40% Kommune
M.H.9.2 Umsetzung von Maßnahmen aus Fortschreibung des Leitfadens aus M.H.9.1 z.B.: • Siemenspark: Brücke über TG-Graben wiederherstellen • Stadtpark Wasserlinie sanieren • Rekenflöschchen in Gestaltung einbinden • Maßnahmen zum Waldbumbau • Neuschaffung von Grünverbindungen		1	kurz- bis mittelfris-tig	N/A Handlungs-empfehlung / projektabhängig	60% StBAuFö 40% Kommune
M.H.10 Sanierung und Nachnutzung ehemaligen Bahnhofsgebäude mit Umgebung • Umbau des historischen Gebäudes • Neuordnung der Kreuzung zur Schaffung eines verbesserten Vorbereichs des Gebäudes • Schaffung von Stellplätzen und Aufwertung des öffentlichen Außenbereichs	Z.H.1 Z.H.4	2	kurzfristig	N/A Handlungs-empfehlung / projektabhängig	60% StBAuFö 40% Kommune



Handlungsfeld: HAUPTORT WALDKRAIBURG: Siedlungsentwicklung, Wohnraum und Stadtgestalt	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
M.H.11 Etablierung eines professionellen Standortmanagements • Standortleitbild Gewerbe und langfristige Gewerbepolitik für Waldkraiburg etablieren (u. a. mit Schwerpunkt Chemische Erzeugnisse) • 2-3 Workshops mit Gewerbevertretern, Kameragehörigen, Interessensverbänden, Banken, Agentur für Arbeit etc. mit Endergebnis der Leitbildkonferenz	Z.H.1 Z.H.3	1			
M.H.11.1 Strategische Grundlagen entwickeln (i.V. m. M.1.1)		1	kurzfristig	Bestandteil Wirtschafts-förderung	Kommune
M.H.11.2 Gewerbefächchenkonzept/-management • Erarbeitung einer langfristigen Gewerbe- und Gewerbefächchenpolitik • Erweiterung bestehender Gewerbegebiete • Bevorratung von Brachflächen für Gewerbe-konversionen im Siedlungsbereich • Runder Tisch mit relevanten Fachbehörden (ALT, WWA,...) • Untersuchung / auch von Wasserschutzge-biet gegen (Binnwald) angrenzend föhnen-winkel • Sondierung von Möglichkeiten zur Ent-wicklung eines interkommunalen Gewerbege-biets		1	kurz- bis langfris-tig	Bestandteil Wirtschafts-förderung	Kommune
M.H.12 Gewerbekonversion im Siedlungsbereich Beratung von Gewerbebetreibern als Anreiz/Hilfestellung zur Verlagerung der Betriebe ins Gewerbegebiet (i.V. m. M.1.3): • Angebot an Alternativstandorten • Umzugsberatung • Hilfestellung für Genehmigungsprozess • Regelmäßige Standortforschung - Moni-torings	Z.H.1 Z.H.3	1	kurz- bis langfris-tig	In M.0.1 enthalten	Bestandteil City-Management (siehe M.0.1)
M.H.12.1 Aufstellung von Bebauungsplänen für Konver-sionsflächen		1	mittel- bis langfris-tig	Projektabhängig entsprechend HOAI	Kommune Ggf. StBAuFö



M.H.13 Verbesserung der harten und weichen Standortfaktoren für Gewerbe, Industrie und Handel Justierung kommunaler Rahmenbedingungen • Optimierung (ggf. Erleichterung) von Genehmigungsverfahren (zentrale Anlaufstelle → Chymanager) • Verbesserung des Mietwohnraums von Gewerbe-fächchen • Verringerung kommunaler Steuern und Gebühren • Werbemaßnahmen + Werbeplan (z.B. Standortflyer, Imagebroschüre, Werbeanzeigen, Plakate, Preisausschreiben etc.) • Stärkung und Erweiterung von regelmäßigen jährlichen Events mit deutlichem Einzelhandels- und Standortbezug • Serviceleistungen im Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung auf Zielgruppe 60+ ausweiten und neue Pakete schnüren • Serviceleistungen kommunizieren (Barrierefreiheit, Stützgeschäften, WC, Über-fähigkeitsstellen etc.) • Servicecooperative Einzelhandel (z.B. Prei-sAlerts und After Sales Service, Channelformate der einzelnen Geschäfte) • Aufwertung des Einzelhandelsauftritts (z.B. Schaufenster und Ladengestaltung, Fortbil-dungsveranstaltungen) • die Entwicklung eines/-r Werbe- und Gestal-tungsplanabschätzung • Gemeinsamer, verbesserter und moderner Internetauftritt, • Hilfe zur Selbsthilfe: Beratung/Fortbildung von Fachleuten aus erfolgreichen Unter-nehmen des Einzelhandels	Z.H.3	1			
M.H.13.1 Justierung kommunaler Rahmenbedingungen • Optimierung (ggf. Erleichterung) von Genehmigungsverfahren (zentrale Anlaufstelle → Chymanager) • Verbesserung des Mietwohnraums von Gewerbe-fächchen • Verringerung kommunaler Steuern und Gebühren		1	kurz- bis langfris-tig	Bestandteil Wirtschafts-förderung	Kommune
M.H.13.2 Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Gewerbes durch vorausschauenden Ausbau der digitalen Infrastruktur		1	kurz- bis langfris-tig	N/A Handlungs-empfehlung	Kommune
M.H.13.3 Intensivierung der Unternehmenskommunikation Relationship-Management - Kontaktpflege/Bestandspflege (z.B. Unternehmensrückblick, Betriebsbesuche, Tag des offenen Unternehmens, Veranstaltungen zu aktuellen Wirtschaftsthemen wie z. B. Digitalisierung)		1	kurz- bis langfris-tig	ca. 15.000 € (jährlich) - Kommunikationsmittel	Wirtschaftsförderung Kommune
M.H.13.4 Arbeitskreis Wirtschaft einrichten		1	kurzfristig	N/A Handlungs-empfehlung	Wirtschaftsförderung Kommune
M.H.14 Standortmarketing für den Gewerbestandort Waldkraiburg • Marketingkonzept Gewerbestandort Waldkraiburg für bestehende und geplante Flächen	Z.H.3	2			
M.H.14.1 Arbeitskreis Marketing für den Standort gemeinsam mit den Unternehmen realisieren (Messe, Standortflyer, Events, etc.)		1	kurz- mittelfristig	ca. 10.000 € - Kommunikationsinstrumente	Wirtschaftsförderung Kommune
M.H.14.2 Zusammenarbeit mit Schulen intensivieren (z. B. Sommercamp; z.B. Erweiterung IGW Zusammenarbeit mit Schulen)		1	kurz- mittelfristig	ca. 5.000 €	Unternehmen + Wirtschafts-förderung Kommune
M.H.14.3 An siedlungsmarketing für Unternehmen (z. B. weitere zukunftsträchtige Unternehmen - industri-elle 4.0)		2	mittelfris-tig	N/A Handlungs-empfehlung	Kommune
M.H.14.5 Erhalt und Erweiterung regionaler und lokaler Gewerbausstellungen		2	mittelfris-tig	N/A Handlungs-empfehlung	Messeveranstalter
M.H.15 Gründerzentrum - Existenzgründungen fördern • Künstler-Ateliers - offene Künstlerwerkstatt • Fabrikgebäude Progenstraße, ehemalige Negro ggf. geeignet als Gründerzentrum	Z.H.3	2	mittelfris-tig	Handlungs-empfehlung	Wirtschaftsförderung Kommune

Handlungsfeld: ZENTRUM WALDKRAIBURG: Belebung der Innenstadt und des Einzelhandels	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
Z.2.1 AUFBAU UND NEUKONZIPIERUNG DER INNERSTÄDTISCHEN EINZELHANDELS MIT DEM VORRANGIGEN ZIEL DER LOKALEN KAUFKRÄFTIGKEIT					
Z.2.2 BEHEBUNG UND VERMEIDUNG VON LEERTÄNDEN					
Z.2.4 STIEGERUNG DER ATTRAKTIVITÄT WALDKRAIBURGS DURCH ERWEITERUNG DES GASTRONOMISCHEN UND KULTURELLEN ANGEBOTS					
Z.2.5 OPTIMIERUNG DER INNERSTÄDTISCHEN MOBILITÄT					
M.2.1.1 Konzeptentwicklung • Konzept zur Vereinheitlichung von Geschäften und Gebäuden • Gestalterische Einbindung der Vorgärten im Sinne der Schaffung eines zusammenhängenden öffentlichen Raums • Möblierung, Gestaltungselemente • Organisation Mülltrennausstellung (inkl. für gelbe Säcke) • Bedarfsgerechte Reduzierung/Neugründung Stellplätze, Initiierung Stellplätze für Beschäftigte am Volksplatz • Entwicklung Straßenbegrünung • Prüfung (teilweise) Verkehrsberuhigung der Oststraße zur Attraktivitätssteigerung für die Gastronomie	Z.1.1 Z.1.2 Z.1.3 Z.1.4 Z.1.5 Z.1.6 Z.1.7 Z.1.8 Z.1.9 Z.1.10 Z.1.11 Z.1.12 Z.1.13 Z.1.14 Z.1.15 Z.1.16 Z.1.17 Z.1.18 Z.1.19 Z.1.20 Z.1.21 Z.1.22 Z.1.23 Z.1.24 Z.1.25 Z.1.26 Z.1.27 Z.1.28 Z.1.29 Z.1.30 Z.1.31 Z.1.32 Z.1.33 Z.1.34 Z.1.35 Z.1.36 Z.1.37 Z.1.38 Z.1.39 Z.1.40 Z.1.41 Z.1.42 Z.1.43 Z.1.44 Z.1.45 Z.1.46 Z.1.47 Z.1.48 Z.1.49 Z.1.50 Z.1.51 Z.1.52 Z.1.53 Z.1.54 Z.1.55 Z.1.56 Z.1.57 Z.1.58 Z.1.59 Z.1.60 Z.1.61 Z.1.62 Z.1.63 Z.1.64 Z.1.65 Z.1.66 Z.1.67 Z.1.68 Z.1.69 Z.1.70 Z.1.71 Z.1.72 Z.1.73 Z.1.74 Z.1.75 Z.1.76 Z.1.77 Z.1.78 Z.1.79 Z.1.80 Z.1.81 Z.1.82 Z.1.83 Z.1.84 Z.1.85 Z.1.86 Z.1.87 Z.1.88 Z.1.89 Z.1.90 Z.1.91 Z.1.92 Z.1.93 Z.1.94 Z.1.95 Z.1.96 Z.1.97 Z.1.98 Z.1.99 Z.1.100	1			
M.2.1.2 Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept		1	mittel- bis langfris-tig	ca. 4 Mio. €	60% StBAuFö 40% Kommune ggf. private Akteure



M.2.2 Revitalisierungsprogramm für zentrale Geschäftszone und die Berliner Straße Stärkung der Attraktivität durch die Realisierung eines Marketing- und Kommunikationskonzepts für den Einzelhandel: • Bonusprogramme; z.B. für Schirm vor jedem Einzelhandelsgeschäft • Abgabetermine, Öffnungszeiten, Beleuchtung der Schaufenster bis 22 Uhr • Einführung von abgefilmten preispoli-tischen Maßnahmen (Gutscheine, Coupou-heft, Schlussverkauf etc.) • Stärkung der Ortswerbung „Waldkraiburg-gerl“ • Werbemaßnahmen + Werbeplan (z.B. Standortflyer, Imagebroschüre, Werbeanzeigen, Plakate, Preisausschreiben etc.) • Stärkung und Erweiterung von regelmäßigen jährlichen Events mit deutlichem Einzelhandels- und Standortbezug • Serviceleistungen im Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung auf Zielgruppe 60+ ausweiten und neue Pakete schnüren • Serviceleistungen kommunizieren (Barrierefreiheit, Stützgeschäften, WC, Über-fähigkeitsstellen etc.) • Servicecooperative Einzelhandel (z.B. Prei-sAlerts und After Sales Service, Channelformate der einzelnen Geschäfte) • Aufwertung des Einzelhandelsauftritts (z.B. Schaufenster und Ladengestaltung, Fortbil-dungsveranstaltungen) • die Entwicklung eines/-r Werbe- und Gestal-tungsplanabschätzung • Gemeinsamer, verbesserter und moderner Internetauftritt, • Hilfe zur Selbsthilfe: Beratung/Fortbildung von Fachleuten aus erfolgreichen Unter-nehmen des Einzelhandels	Z.2.2 Z.2.3	1			
M.2.2.1 Stärkung der Attraktivität durch die Realisierung eines Marketing- und Kommunikationskonzepts für den Einzelhandel: • Bonusprogramme; z.B. für Schirm vor jedem Einzelhandelsgeschäft • Abgabetermine, Öffnungszeiten, Beleuchtung der Schaufenster bis 22 Uhr • Einführung von abgefilmten preispoli-tischen Maßnahmen (Gutscheine, Coupou-heft, Schlussverkauf etc.) • Stärkung der Ortswerbung „Waldkraiburg-gerl“ • Werbemaßnahmen + Werbeplan (z.B. Standortflyer, Imagebroschüre, Werbeanzeigen, Plakate, Preisausschreiben etc.) • Stärkung und Erweiterung von regelmäßigen jährlichen Events mit deutlichem Einzelhandels- und Standortbezug • Serviceleistungen im Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung auf Zielgruppe 60+ ausweiten und neue Pakete schnüren • Serviceleistungen kommunizieren (Barrierefreiheit, Stützgeschäften, WC, Über-fähigkeitsstellen etc.) • Servicecooperative Einzelhandel (z.B. Prei-sAlerts und After Sales Service, Channelformate der einzelnen Geschäfte) • Aufwertung des Einzelhandelsauftritts (z.B. Schaufenster und Ladengestaltung, Fortbil-dungsveranstaltungen) • die Entwicklung eines/-r Werbe- und Gestal-tungsplanabschätzung • Gemeinsamer, verbesserter und moderner Internetauftritt, • Hilfe zur Selbsthilfe: Beratung/Fortbildung von Fachleuten aus erfolgreichen Unter-nehmen des Einzelhandels		1	kurzfristig	ca. 50.000 € + Bestandteil Citymanagement	Förderfonds 60% StBAuFö 40% Kommune
M.2.2.2 Erweiterung der Branchen- bzw. Sortimentsviel-falt • Stärkung des „non-food“ Bereichs (hier v. a. Bekleidung) • Etablierung eines großflächigen Einkaufsmagneten • Ggf. Integration eines Gründerzentrums		1	kurz- bis mittelfris-tig	N/A Handlungs-empfehlung	Citymanage-ment
M.2.2.3 Leistungsmanagement • Fortlaufende Leistungsbeurteilung und Monitoring • frühzeitige Erkennung und Vermittlung von perspektivisch leistungsfähigen Flächen • Dialog mit Eigentümern zum Zweck einer aktiven Nutzung und Aufwertung ihrer Grundstücke • gezielte Ansprache von Eigentümern/ Investoren/ potenziellen Mietern • Entwicklung von Test- und Zwischennut-zungskonzepten mit Eigentümern • Nutzungskonzepte entwickeln • Öffentlichkeitsarbeit zur Information der Bürger / Eigentümer		1	kurz- bis mittelfris-tig	ca. 8.000 €	60% StBAuFö 40% Kommune Citymanage-ment
M.2.2.4 Geschäftsfächenprogramm • Förderung von Einzelhändlern bei Baumaßnahmen, die zur Aufwertung der Geschäfts-flächen beitragen • Init. Feinuntersuchung für Rahmenbedin-gungen • Vermarktung des Programms (Flyer o.ä.) • Betreuung, Beratung privater Eigentümer • Betreuung der Förderung und Abwicklung der Fördergeber		1	kurz- bis mittelfris-tig	Feinunter-suchung und Vermarktung: ca. 20.000 € Förderung von Bau-maßnahmen: ca. 50.000 € (jährlich)	60% StBAuFö 40% Kommune Citymanage-ment

Handlungsfeld: ZENTRUM WALDKRAIBURG: Belebung der Innenstadt und des Einzelhandels		Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
Z.3	Konzept / Bebauungsplan ehem. Postareal an der Adergebirgsstraße, ggf. im Zusammenhang mit Grundstück Stadtbibliothek • stark frequentierte Nutzung im EG als Auftakt für Berliner Straße • Räumliche Fassung des Knotenpunktes Berliner Straße / Siemensstraße	Z.H.1 Z.H.4 Z.2.1 Z.2.3	1	kurzfristig	ca. 60.000 €	60% StBAuFö 40% Kommune
Z.4	Konzeptentwicklung / Bebauungsplan für Grundstück V+R-Bank-Gebäude an der Berliner Straße	Z.H.1 Z.H.4 Z.2.1 Z.2.3	1	kurzfristig	ca. 10.000 €	60% StBAuFö 40% Kommune
Z.5	Städtebauliche Neuordnung Sartouville-Platz + Rathausumfeld	Z.H.1 Z.2.1	1			
Z.5.1	Feinuntersuchung zur städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung eines Nutzungskonzepts für den Sartouville-Platz inkl. Rathausumfeld (basierend auf Konzeptvarianten aus dem SBK sowie unter intensiver Einbeziehung der betroffenen Eigentümer): • Prüfung Sanierung / Neubau Rathaus mit Kostengegenüberstellung • Grünkonzept Öffentlicher Raum inkl. Fassadenbegrünung • Platzgestaltung (einladende Sitzgelegenheiten, ggf. Veranstaltungsfähigkeit, Standort für Mobabum) • Prüfung der Möglichkeit zum Einbau von Laubengängen, durchgängigen Arkaden und ggf. erdgeschossigen Anbauten zur besseren Fassung der Platzräume • Gastronomiekonzept unter Berücksichtigung der Anwohnerbelange (insb. Lärmschutz) • Prüfung Einrichtung kostenpflichtige 24h-Tollette	Z.H.4 Z.H.5 Z.2.1 Z.2.4	1	kurzfristig	ca. 50.000 €	60% StBAuFö 40% Kommune
Z.5.2	Evtl. Bebauungsplan zur städtebaulichen Neuordnung		1	mittelfristig	ca. 50.000 €	60% StBAuFö 40% Kommune
Z.5.3	Baum- / Rohraume Rathaus - Optionen: • Rathausneubau am Bestandsgebäude • Rathausneubau am gleichen Ort oder an einem neuen zentralen Standort		1	langfristig	N/A kostenprobabhängig	Kommune ggf. Teillförderung
Z.5.4	Gebäude-/ Fassadensanierung der Bestandsgebäude		1	mittelfristig bis langfristig	N/A projektabhängig	Kommune / private Akteure ggf. Teillförderung
Z.5.5	Möblieren zur Begrünung gemäß Grünkonzept Platzbegrünung / Begrünung Gebäude/Fassaden		1	kurz bis mittelfristig	ca. 50.000 €	60% StBAuFö 40% Kommune
Z.6	Aufwertung und Revitalisierung der Proger Straße inkl. Sparkassenpark, Schaffung einer Fußgänger Verbindung zwischen Karlsruher Straße Proger Straße und Revitalisierung / Konversion des untergenutzten Gewerbegebäudes und der Ladenreihenfände	Z.H.1 Z.H.2 Z.H.4	2	mittelfristig bis langfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune/ Private Akteure

WIE KÖNNEN DIE ZIELE UMGESETZT WERDEN?

12

Handlungsfeld: ÄUSSERER LANDSCHAFTSRAUM UND ORTSTEILE: Landschafts- + Ortsbild, Identität + Infrastruktur		Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
Z.A.1	BEDARFSGEMÄSSE UND BEHUTSAME STEUERUNG DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG IN DEN ORTSTEILEN					
Z.A.2	ERHALT UND ENTWICKLUNG DER ATTRAKTIVEN INNLANDSCHAFT UNTER DEM ASPEKT DER NAHERHOLUNG					
Z.A.3	ERHALT UND BELEBUNG DER DORFKERNE UND STÄRKUNG DER ORTSTEILE IN IHRE JWEILIGEN EIGENART					
Z.A.4	SICHERUNG UND ERLEBBARMACHUNG DER IDENTITÄTSSTIFTENDEN UMGEBENDEN WALDLÄCHEN					
M.A.1	Gründung eines Arbeitskreises zur Steuerung der Entwicklung in den Ortsteilen unter Einbeziehung lokaler Akteure/Ortsansässiger, Vereine, Firmen usw.)	Z.A.1	1	kurzfristig	N/A Handlungs-empfehlung	Kommune /private Akteure
M.A.2	Förderung der Ansiedlung / Etablierung alternativer Nahversorgungseinrichtungen zur Grundversorgung in den Ortsteilen insbesondere in Pörlitz und Niedermdorf	Z.A.2	2	Kurz- bis langfristig	N/A Handlungs-empfehlung	Kommune /private Akteure
M.A.3	Aufwertung und Neuschaffung öffentlicher Begegnungsbereiche in den Dorfkernen der Ortsteile	Z.A.2	1			
M.A.3.1	Pörlitz Dorfmitte: • Attraktivitätssteigerung zur Erhöhung der Verweildauer, Ausstattung und Gestaltung; ermöglichen, Eingrünungen nur am Rand • Wohnhausensemble beheben als wichtigen Bezugspunkt für Dorf- und Vereinsleben • Integration von alternativer Nahversorgung – Bereitstellung von Räumlichkeiten • Förderung Ansiedlung eines Biergartens, ggf. auch in Niedermdorf		1	laufend	Dorferneuerung bereits in Umsetzung	ALE / Kommune / private Akteure
M.A.3.2	St. Erasmus Dorfmitte: • Attraktivitätssteigerung zur Erhöhung der Verweildauer, Ausstattung und Gestaltung; ggf. Integration Dorfbücherei • Erhalt Nahversorgung/ ggf. Etablierung Getränkemarkt		1	mittelfristig	ca. 50.000 €	ALE / Kommune / private Akteure
M.A.3.3	Niedermdorf: • Bessere Beleuchtung der Unterführung		3	kurzfristig	ca. 10.000 €	Kommune
M.A.3.4	Ebing: • Erhalt der gewachsenen Dorfkernstruktur; ggf. baulicher Lückenschluss der Siedlungsbrachen und Wiedernutzung von Leerständen (Siedlungsauflösung) • Integration eines Bolzplatzes, ggf. mit Basketballkorb		2	Kurz- bis langfristig	N/A Handlungs-empfehlung ca. 25.000 €	Kommune ALE / Kommune / private Akteure



M.A.4	Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes über Ortsabgrenzungssatzungen oder Bebauungspläne	Z.A.1 Z.A.2	1			
M.A.4.1	Schärfung des Inhalts attraktiver Ortsansichten und Sichtbeziehungen zu historischen Gebäuden	Z.A.3	1	laufend	N/A Handlungs- empfehlung	Kommune
M.A.4.2	Sicherstellung einer wirksamen Ortsabgrenzung bei Neubaugebieten (i.V.m. M.V.1.9)		1	laufend	N/A Handlungs- empfehlung	Kommune
M.A.4.3	Sicherung und gestalterische Entwicklung prägender innerörtlicher Freiflächen		2	laufend	N/A Handlungs- empfehlung	Kommune
M.A.5	Aufwertung von Freizeilwegen und Freizeitanlagen entlang der Innlandschaft inkl. Innkanal i.V.m. M.V.1 und M.V.2	Z.A.3 Z.A.4	2			
M.A.5.1	Intensive Abstimmungsgespräche mit Eigentümer des Innkanals (Verbund Innkraftwerke) bezüglich: • Ausbau/Erweiterung Wege • Möglichkeit für Sitzbänke • Beschilderung • Informationsstele		2	kurzfristig	N/A Handlungs- empfehlung	Kommune
M.A.5.2	Beschilderung Radwege (z.B. Waldkraiburger Rundweg, inkl. Innradweg, Radwegebeziehungen zwischen den Ortsteilen)		2	kurzfristig	ca. 10.000 €	Kommune
M.A.5.3	Schaffung von Aussichtspunkten / Aufenthaltsbereichen zur Erlebbarmachung der Landschaft des Inns (z.B. als Aussichtsturm an der Hangkante, ggf. mit Anbindung an den Weg der Geschichte)		2	mittelfristig	ca. 100.000 €	Kommune ggf. RÖFE (Tourismusförderung)
M.A.6	Verbesserung der Anbindung des Stadtgebiets an die umliegenden Naherholungsgebiete i.V.m. M.V.1 und M.V.2	Z.V.2 Z.V.3 Z.A.3 Z.A.4	2			
M.A.6.1	Anbindung von Rundwegen an den Weg der Geschichte • Beschilderung vom Tunnel-Parkplatz zu Bunkergründe/Gedenkstättle Mettenheim • Urelefant: Hinweis mit Foto, Beschilderung		3	kurzfristig	ca. 8.000 €	Kommune
M.A.6.2	Bedarfsgerechter Ausbau von Parkmöglichkeiten am Siedlungsrand, nicht in den Naherholungsgebieten oder innerhalb der Wohnsiedlungen		3	mittelfristig	ca. 15.000 €	Kommune
M.A.6.3	Verbesserung der Aussichtspunkte • Ausbau Fußweg Steinbunner Berg; Einfassung, Grünpflege, Ausrichtung begleitender Vegetation • Wiederherstellung der Aussicht von Bänken ins Initiat. Rückchnitt der Bäume, Ausrichtung von Außenwänden		2	kurzfristig	ca. 10.000 € (jährlich)	Kommune
M.A.6.4	Gestaltung eines touristischen Informationsflyers mit Fuß- und Radwegkarte und Werbung für Besuchsziele: z.B. Röhrtreppen in Jettenbach, Urelefant, Aussichtsturm		2	kurzfristig	ca. 8.000 €	Kommune

Handlungsfeld: ÄUSSERER LANDSCHAFTSRAUM UND ORTSTEILE: Landschafts- + Ortsbild, Identität + Infrastruktur	Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
M.A.7 Steuerung der Naherholung im Landschaftsraum der Innauen	Z.A.3 Z.A.4	2			
M.A.7.1 Konzept zur Besucherlenkung zur Sicherstellung einer naturverträglichen und räumlich begrenzten Nutzung durch Erholungssuchende		2	kurzfristig	ca. 15.000 €	Kommune
M.A.7.2 Integration eines Naturlehrpfades auf bestehenden Wegen zur Förderung des Verständnisses für das Ökosystem Auenlandschaft.		3	kurzfristig	ca. 20.000 €	Kommune
M.A.7.3 Ausbau Zugänglichkeit der Kleebänke am Inn südlich von Erasmus (bei Brücke nach Kitzbühl) 					

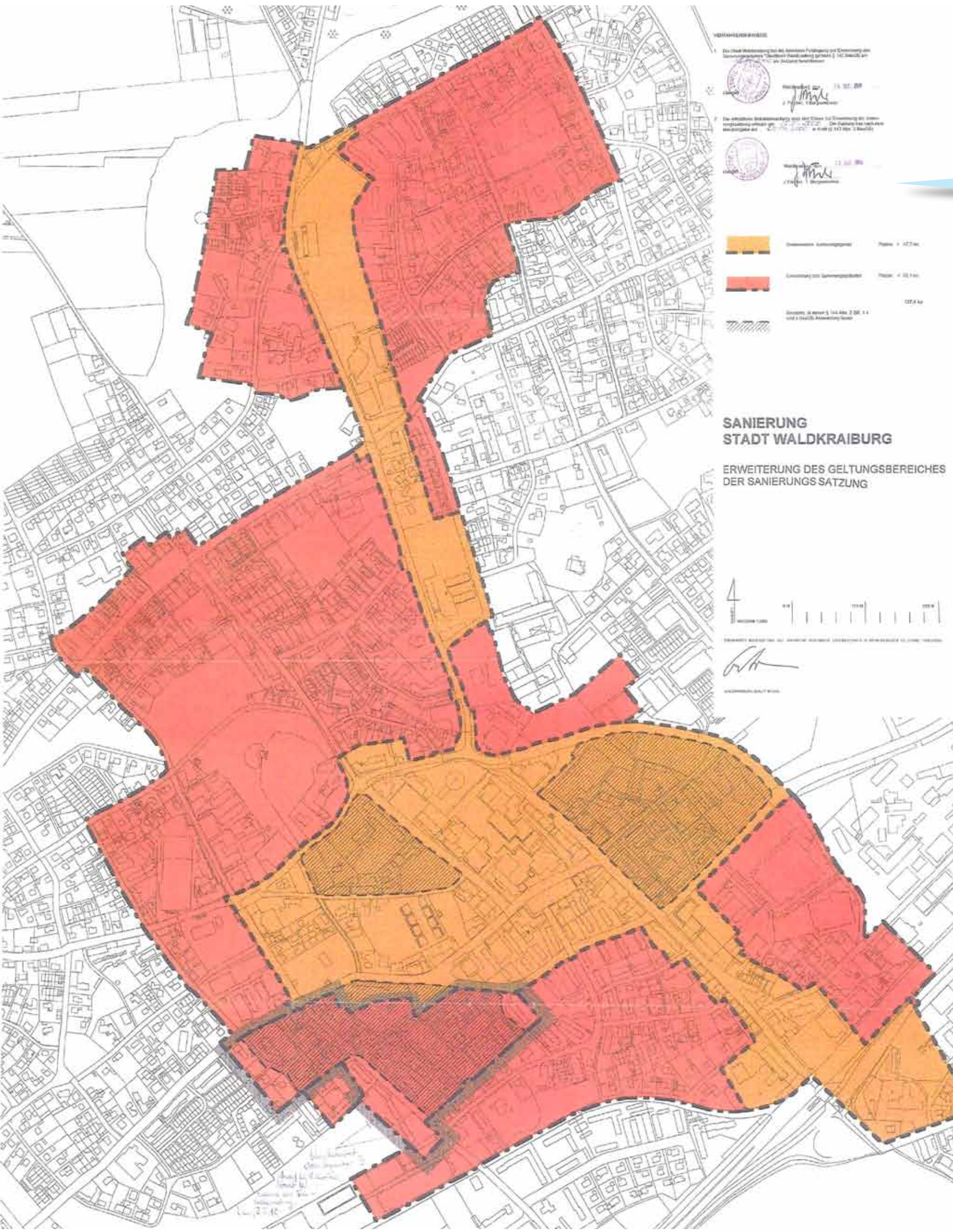
Handlungsfeld: Verkehr und Mobilität		Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
Z.V.1	OPTIMIERUNG UND AUSBAU DES STRASSENNETZES FÜR EINE ORTSVERTRÄGLICHE ABWICKLUNG DES VERKEHRS					
Z.V.2	ESTABLIERUNG EINES ZUSAMMENHÄNGENDEN INNERORTLICHEN WEGENETZES FÜR DEN FUSS- UND RADVERKEHR					
Z.V.3	ERHALT UND STEIGERUNG DER ATTRAKTIVITÄT DES ÖFFENTLICHEN NAHVERKEHRS					
Z.V.4	BEDARFSGERECHTE BREITSTELLUNG UND VERTRÄGLICHE INTEGRATION VON STELLENPLÄTZEN IM STADTGEBIET					
M.V.1	Integriertes verkehrliches Gesamtkonzept Übergeordnetes Konzept unter Berücksichtigung überörtlicher Zusammenhänge und bereits vorliegender Untersuchungen und unter Beteiligung der Öffentlichkeit • Fuß- und Radwege / Barrierefreiheit • Motorisierter Individualverkehr • Ruhender Verkehr Gesamtstadt • E-Mobilität	Z.V.5 Z.A.3 Z.V.2	1	kurzfristig	ca. 150.000 €	60% StBAuF 40% Kommune
M.V.2	Optimierung des Fuß- und Radwegenetzes basierend auf M.V.1	Z.V.5 Z.A.3 Z.V.2	1			
M.V.2.1	Erweiterung und Ausbau des innerstädtischen und regionalen Rad- und Fußwegesystems, z.B. • westliche Innstadtstraße: Radweg zwischen Von-der-Tann-Straße und Ausgüßer Straße • Gasse: direkterer und verkehrssicherer Anschluss an Innkanal-Böden, Pflegeschnitt / Ausrichtung der wegbegleitenden Gehölzsäume • Gewerbegebiet: ggf. Radweg Daimlerstraße, im Falle der Nordverlängerung des Gewerbegebiets Erhalt einer geeigneten Grünverbindung in Ost-West-Richtung • Gewerbegebiet: Radweg entlang Teplitzer Straße • Durchgängiger Freizeitweg entlang der Hangkante Süd • Radweg nach Ebing • Rauschinger Berg mit Rauschinger Brücke (ggf. Verlagerung Werkzeugs nach Aschau und Integration Radweg auf Trasse)	Z.V.2	1	mittelfristig	im Zuge von M.V.1 zu erarbeiten	60% StBAuF 40% Kommune/ [innerhalb Sanierungsgebiets] sonst: Kommune
M.V.2.2	Erhaltung bestehender Rad- und Fußwege (Belagsanforderung, Beleuchtung, Beschilderung, ggf. Kennzeichnung durch Farbe, etc.)		2	kurz- bis mittelfristig	ca. 15.000 € (jährlich)	60% StBAuF 40% Kommune
M.V.2.3	Schaffung von sicheren und barrierefreien Überwegen, z.B. • Adlergebirgsstraße – Braunauer Straße • Kreuzung Daimlerstraße – Zeppelinstraße		1	kurz- bis mittelfristig	von ca. 10.000 € bis ca. 30.000 €	60% StBAuF 40% Kommune
M.V.3	Planungen zur Lösung bestehender Verkehrsprobleme:	Z.V.1	1			
M.V.3.1	Verkehrsentwicklung Schulzentrum Franz-Liszt-Straße verbessern, z.B. • bei BRK Kreisverkehr, • Busbahnhof Weißer Hirsch • Haltebuchten zum Ein-/Aussteigen • Ggf. Franz-Liszt-Str. zwischen Beethoven-Str. und Schubertstr. als Einbahnstraße • Prüfung einer zusätzlichen Querschnittsmöglichkeit der Bahnlinie für Radfahrer und Fußgänger		1	kurzfristig	ca. 40.000 € (falls nicht im Zuge von M.V.1 bearbeitet)	60% StBAuF 40% Kommune
M.V.3.2	Entscheidung Kreuzung M018 – Niedermdorf Ortsnieder St. Erasmus Ost (Trennbachstraße)		2	mittelfristig	N/A konzeptabhängig	Kommune / LKR
M.V.3.3	Knotenpunkt ST 209 / ST 2352 inkl. Höhenfestmachung Bahnübergang (bereits in Planung)		1	laufend	9,2 Mio. €	Staatl. Bauamt
M.V.3.4	Reiselerhebung Ortsumfahrung Pörlitz St. 209 (im Stadtstraßenrekonstruktionsplan 2. Dringlichkeit nach 2025)		1	langfristig	N/A konzeptabhängig	Staatl. Bauamt
M.V.3.5	Prüfung Machbarkeit Ausbau Rauschinger Brücke in Verbindung mit Standortprüfung Kompostieranlage		2	mittelfristig	ca. 20.000 €	Kommune



Handlungsfeld: Verkehr und Mobilität		Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
M.V.4	Neuordnung und gestalterische Aufwertung der Hauptverkehrsachsen ins Zentrum	Z.H.5 Z.V.1	2	mittelfristig		
M.V.4.1	Konzeptentwicklung, z.B. für • Daimler Straße: Markierung, Verengung im Osten im Bereich des Gewerbegebiets • Teplitzer Straße: Verengung, Markierung • Von-der-Tann-Straße / Graßlitzer Straße in Verb. mit WK8 West: Umgestaltung Knotenpunkt, Verkehrsführung, Beschilderung	Z.V.5	2	kurzfristig	N/A konzeptabhängig	60% StBAuF 40% Kommune
M.V.4.2	Umsetzung der baulichen Maßnahmen aus dem Konzept		2	Kurz- bis mittelfristig	N/A konzeptabhängig	Kommune ggf. Teillösung StBAuF ggf. GVFG
M.V.5	Organisation des ruhenden Verkehrs im Zentrum	Z.V.5	1			
M.V.5.1	Konzeptentwicklung: • Erhebung der Auslastung / Bedarfsdeckung der öffentlichen Stellplätze im Zentrum und entlang der Hauptverkehrsachsen • Aussagen zur bedarfsgerechten Anpassung • Empfehlung bzgl. Einrichtung eines Parkraumbewirtschaftungskonzepts • Standortprüfung für zusätzliche zentrumsnahe Parkmöglichkeiten (ggf. TG, Parkdeck) → in Zusammenhang mit M.V.4 / M.V.5	Z.V.4	1	kurzfristig	ca. 25.000 €	60% StBAuF 40% Kommune
M.V.5.2	Parkraumbewirtschaftungssystem • Etablierung • Information • Öffentlichkeitsarbeit		1	kurzfristig	von ca. 20.000 bis ca. 100.000 €	Kommune



M.V.6	Optimierung des öffentlichen Nahverkehrs	Z.V.5	2			
M.V.6.1	Konzeptentwicklung für den öffentlichen ÖPNV (Stadtbus) unter Berücksichtigung Inhalte des in der Aufstellung befindlichen ÖPNV-Gesamtkonzepts für den Landkreis Mühldorf am Inn	Z.V.3	2	kurzfristig	ca. 25.000 €	60% StBAuF 40% Kommune
M.V.6.2	Umsetzung von Maßnahmen aus dem Konzept: • Bedarfsgerechte Optimierung der Taktung • Verbesserung Streckennetz / Anbindung Ortsteile • Regionale Anbindung		2	mittelfristig	N/A konzeptabhängig	Kommune / ggf. Landkreis
M.V.6.3	Barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen		1	mittelfristig	ca. 1,5 Mio. €	50% GVFG 25% Kommune 25% LKR
M.V.6.4	Schaffung alternativer Angebote (z.B. Rufbus, Mitfahrtsdienste, ggf. App für Taxi)		2	mittelfristig	N/A Handlungs- empfehlung	Kommune / ggf. Landkreis
M.V.7	Förderung der E-Mobilität, Ausbau der Elektroinfrastruktur	Z.V.1 Z.V.2	1	kurzfristig bis mittelfristig	N/A Handlungs- empfehlung	Kommune / ggf. private Investoren
M.V.7.1	Etablierung eines kommunalen Elektromobilitätskonzepts • Einbindung in die bestehende verkehrliche Infrastruktur • Anbindung Ortsteile • Investitionskosten • Gestaltung der Ladeinfrastruktur • Technische Ausrichtung • etc.		1	laufend	ca. 91.500 €	80% BMVI 20% Kommune
M.V.7.2	Anschaffung kommunaler Dienstfahrzeuge mit Elektromotor sowie Anschaffung von Ladeinfrastruktur für eine öffentliche Nutzung		1	laufend	ca. 240.000 € (förderfähige Kosten)	50% BMVI 20% Kommune
M.V.7.2	Schrittweiser Ausbau der Infrastruktur zur Stärkung der E-Mobilität basierend auf den Untersuchungen aus M.V.7.1		2	kurzfristig bis mittelfristig	N/A Handlungs- empfehlung	50% BMVI 20% Kommune ggf. Bayerisches Landesinfrastrukturförderprogramm



BESTEHENDES SANIERUNGSGEBIET

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Für die Umsetzung vieler Maßnahmen aus dem ISEK kann die Stadt auf finanzielle Mittel aus der Städtebauförderung zurückgreifen. Der übliche Fördersatz beträgt 60%. Die restlichen 40% muss die Kommune aus eigenen Mitteln finanzieren.

Um Fördermittel beantragen zu können ist jedoch die formale Abgrenzung eines räumlichen Gebiets erforderlich, in dem ein besonderer Verbesserungsbedarf begründet und nachgewiesen werden kann. In Waldkraiburg wurde dies bereits in der Vergangenheit mit der förmlichen Festlegung und späteren Erweiterung des Sanierungsgebiets erreicht.

Nach aktuellem Planungsrecht sind Sanierungsgebiete, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht wurden, bis spätestens 31. Dezember 2021 aufzuheben, außer es wird durch Beschluss eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt. Um die im ISEK dargestellten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände zu beseitigen, soll das bestehende Sanierungsgebiet „Stadt-kern Waldkraiburg“ bestehen bleiben und die Sanierungsfrist um weitere 15 Jahre verlängert werden.

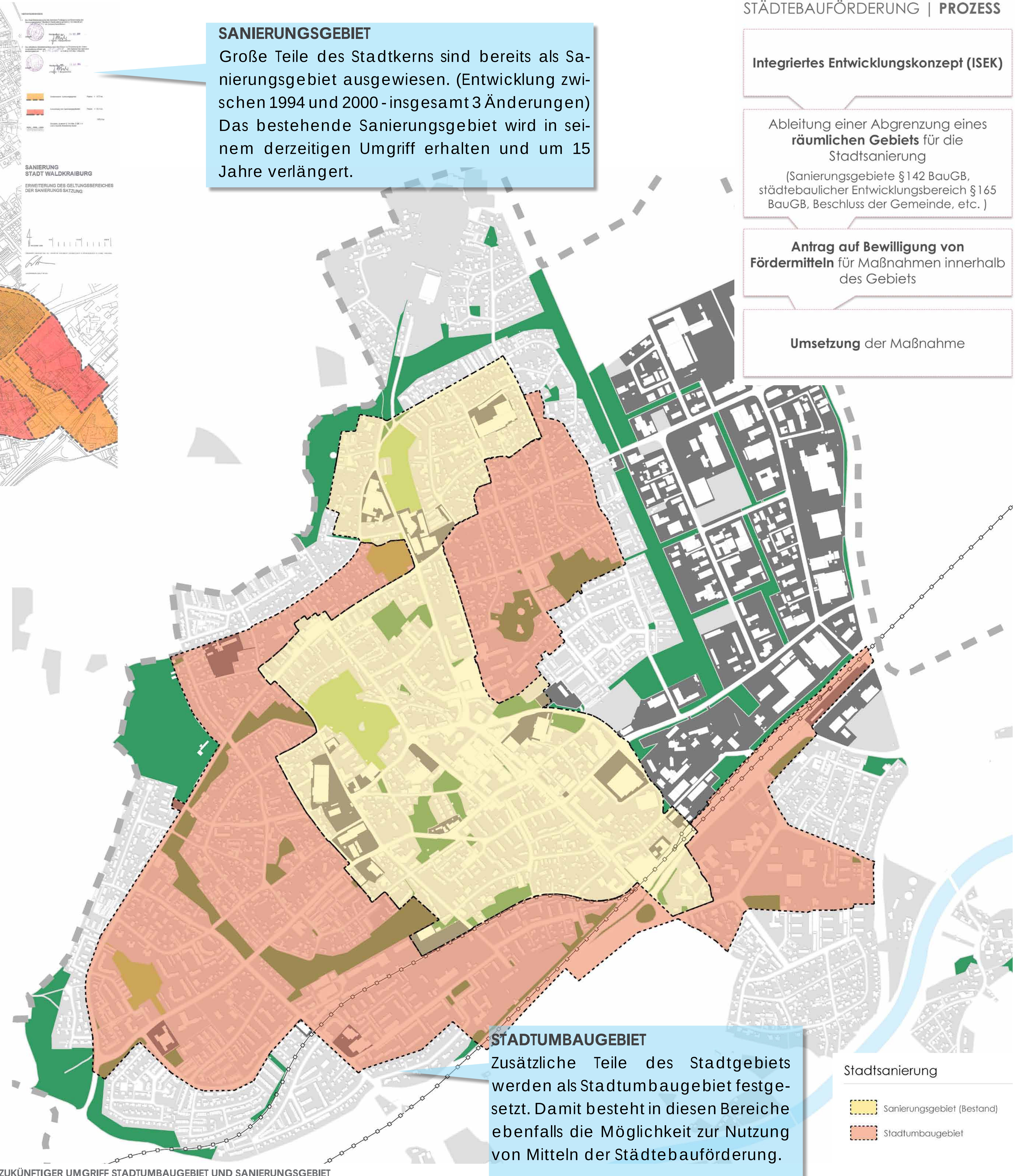
Darüber hinaus sollen weitere Stadtteile als Stadtumbaugebiet festgelegt werden. Auch im Stadtumbaugebiet können Mittel der Städtebauförderung zur Umsetzung von Maßnahmen eingesetzt werden. Im Gegensatz zum Sanierungsgebiet haben private Eigentümer jedoch keine Möglichkeit für besondere steuerliche Abschreibungen bei Investitionsmaßnahmen im Sinne des Entwicklungskonzeptes.

SANIERUNGSGEBIET

Große Teile des Stadtkerns sind bereits als Sanierungsgebiet ausgewiesen. (Entwicklung zwischen 1994 und 2000 - insgesamt 3 Änderungen)

Das bestehende Sanierungsgebiet wird in seinem derzeitigen Umgriff erhalten und um 15 Jahre verlängert.

ZUKÜNFTIGER UMGRIFF STADTUMBAUGEBIET UND SANIERUNGSGEBIET

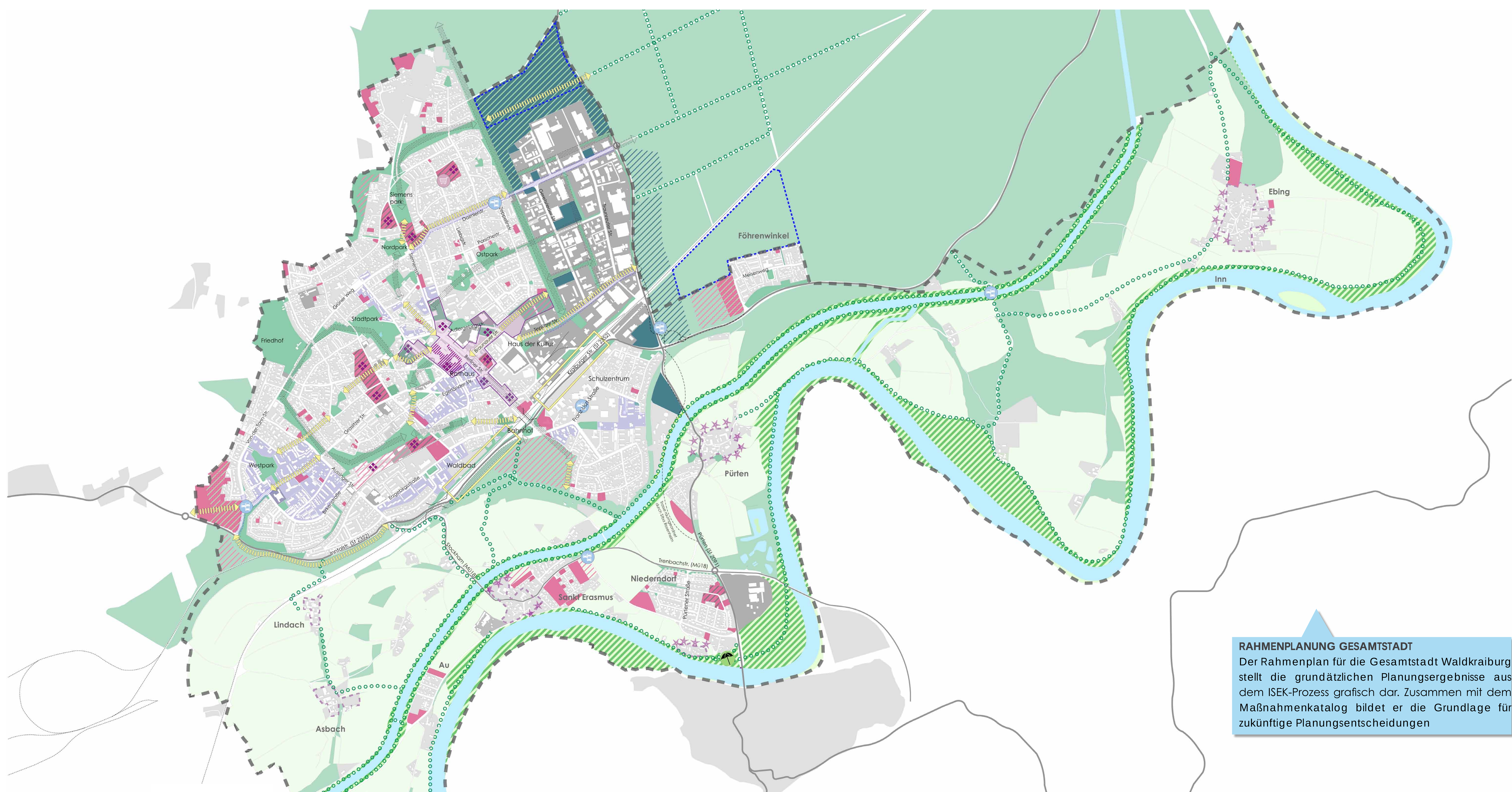


STÄDTEBAUFÖRDERUNG | PROZESS



RÄUMLICHE DARSTELLUNG VON ZIELEN UND MAßNAHMEN IN DER RAHMENPLANUNG FÜR DIE GESAMTSTADT

13



Siedlungsentwicklung

- Nachverdichtung und mittelfristige Neuausweisung
- mögliche langfristige Neuausweisung
- mögliche Innenentwicklung durch Gewerbekonversion / Flächentausch
- behutsame Entwicklung im Bereich von Waldflächen unter besonderer Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild

Gewerbeflächen

- bestehende Gewerbeflächen
- mögliche Neuausweisungen/ Ergänzungsflächen Gewerbe
- Gewerbeentwicklung in Waldbereichen unter besonderer Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild
- strategisch wichtige Flächen für die zukünftige Gewerbeentwicklung

Mobilität

- wichtige bestehende Fuß- und Radwegeverbindung
- Ergänzung / Verbesserung innerstädtischer und in die Umgebung führender Fuß- & Radwegeverbindun
- Suchbereich für neue Bahnquerung (Fußgänger + Radfahrer)
- Weitere Planung zur Lösung bestehender Verkehrsprobleme
- gestalterische / funktionale Aufwertung Straßenraum Stadteinfahrt

Städtebau / Gestaltung / Versorgung

- Vertiefungsbereich Stadtzentrum
- gestalterische Neuordnung / Belebung von Platzflächen
- Schwerpunkte für Sanierung und Wohnumfeldverbesserung
- städtebauliche Neuordnung
- Erhalt dörflicher Siedlungsränder
- struktureller Erhalt historischer Siedlungskerne
- Ergänzung Nahversorgungsangebot

Natur und Freizeit

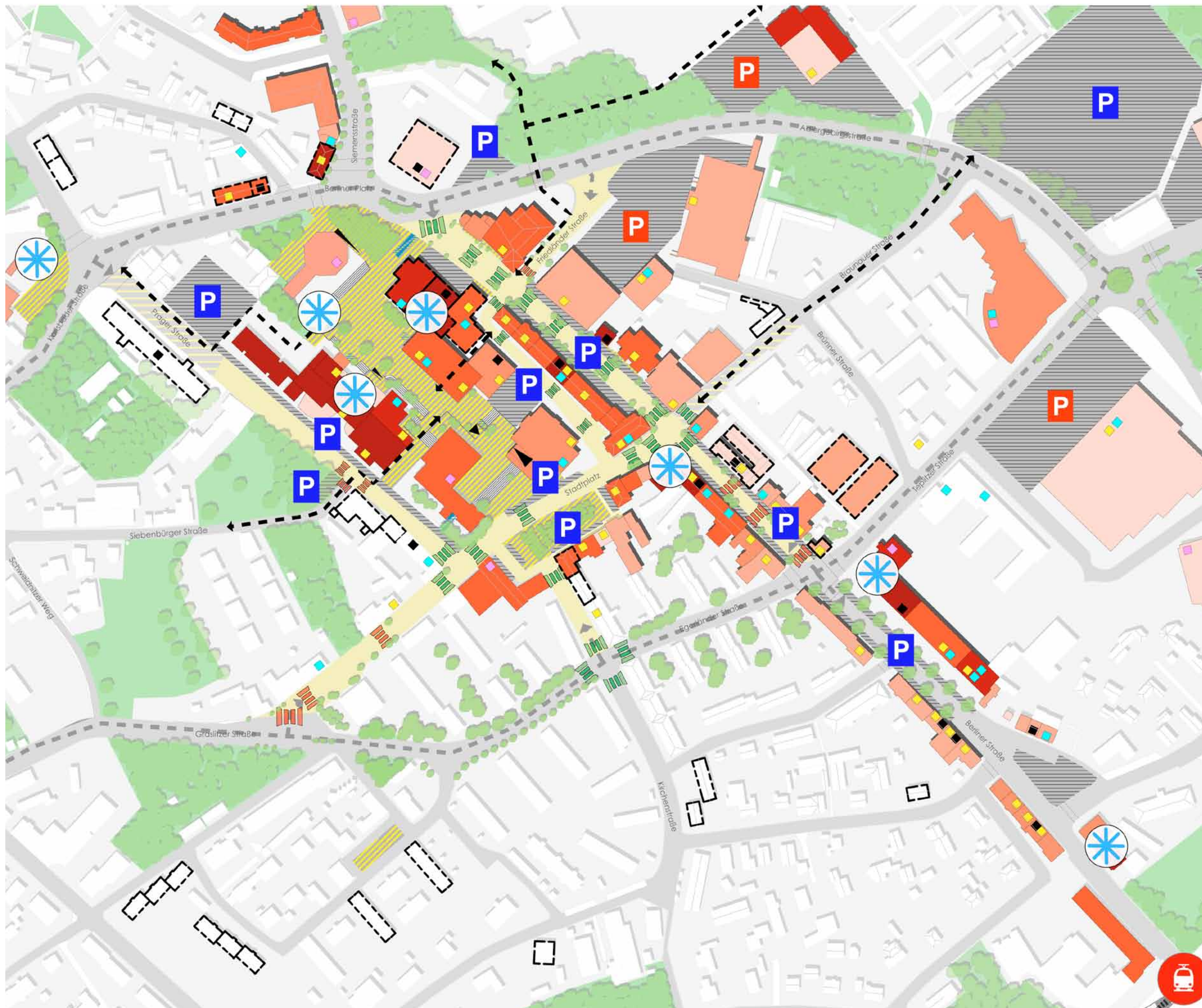
- Strategische Besucherlenkung in der Ufer-/ Aubereichen für die Naherholt
- Aktivierung Innufer für intensivere Erholungsnutzung (z.B. Grill- und Picknickplatz)
- Ausbau/ Entwicklung von Freizeitwegen
- Mögliche Tauschfläche für Eingriffe in den Bannwald

RAHMENPLANUNG GESAMTSTADT

Der Rahmenplan für die Gesamtstadt Waldkraiburg stellt die grundsätzlichen Planungsergebnisse aus dem ISEK-Prozess grafisch dar. Zusammen mit dem Maßnahmenkatalog bildet er die Grundlage für zukünftige Planungsentscheidungen

VERTIEFUNGSBEREICH ZUR DETAILLIERTEREN BETRACHTUNG DES STADTZENTRUMS

14



VERTIEFUNGSBEREICH STADTZENTRUM - BESTANDSERHEBUNG

VERTIEFUNGSBEREICH STADTZENTRUM

Das Stadtzentrum um Berliner Straße, Sartrouville-Platz und Braunauer Straße als Schwerpunkt für Einzelhandel, Gastronomie und öffentliche Nutzungen kristallisierte sich schon zu Beginn der Untersuchungen als einer der Schlüsselbereiche der zukünftigen Stadtentwicklung heraus. Um für diesen Bereich eine vertiefte konzeptionelle Betrachtung vorzubereiten, wurde eine detailliertere integrierte Bestandsaufnahme erstellt.

STÄDTEBAU UND GESTALTUNG

An der Darstellung der Gebäudehöhen in unterschiedlichen Rottönen lässt sich ablesen, dass das Stadtbild im Zentrum stark von der unterschiedlichen Höhenentwicklung der Gebäude geprägt wird. Zudem fehlt an vielen Stellen eine klare Linie hinsichtlich der Gebäudefluchten. Die privaten Gebäudevorräume wirken mit ihrer uneinheitlichen und zum Teil auch unattraktiven Gestaltung in den öffentlichen Straßenraum hinein. Bei einigen Gebäuden im Umfeld des Stadtzentrums besteht augenscheinlich hoher Sanierungsbedarf. All diese Faktoren tragen zu einem unruhigen und vielerorts wenig attraktiven Gesamtbild der zentralen öffentlichen Räume bei. Insbesondere die Funktion des Sartrouville-Platzes als zentraler öffentlicher Stadtraum leidet neben der inhomogenen Bebau-

ungsstruktur auch an den durch Treppen- und Rampen geprägten Randbereichen und der dadurch bedingten räumlichen Trennung vom belebteren Stadtplatz. Die mangelnde Attraktivität und Identität des Zentrums wird in der Bevölkerung deutlich wahrgenommen. An der Häufung von Leerständen lässt sich ablesen, dass sie auch die Vitalität des innerstädtischen Einzelhandels beeinflusst.

VERKEHR IM ZENTRUM

Für den Fußgängerverkehr wurden innerhalb des inneren Rings schon diverse Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Barrierefreiheit realisiert. Insbesondere im Bereich Berliner Straße, Stadtplatz und Oststraße konnten bereits viele barrierefreie Querungsmöglichkeiten für Fußgänger geschaffen werden und weitere sind in Planung. Verbesserungsbedarf besteht im Stadtkern vor allem bei der Ausgestaltung der straßenbegleitenden Gehwege. Diese sind oft sehr schmal, zusätzlich wird der Durchgang durch Aufsteller, Mülltonnen und anderen Hindernissen eingeschränkt. Zudem gelingt die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zugunsten einer attraktiveren Nutzung der Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer noch nicht im gewünschten Maße.

RUHENDER VERKEHR

Grundsätzlich erscheint das Parkplatzangebot im Stadtzentrum reichhaltig. Gerade entlang des Geschäftszentrums der Berliner Straße, aber auch am Stadtplatz dominieren parkende Autos das Straßenbild. Trotzdem wurden in den Bürgerbeteiligungen und im Steuerkreis die Parkplatzsituation häufig kritisiert. Besonders die Berliner Straße ist deutlich von Park-Such-Verkehr betroffen. Ein Parkraumbewirtschaftungskonzept wurde vielfach diskutiert aber bis heute nicht eingeführt. Lediglich für Teile der Innenstadt, wie zum Beispiel den Stadtplatz und die umliegenden Geschäftsbereiche ist eine Kurzparkzone mittels sichtbarer Parkscheibe (max. 3 h) eingeführt. Insbesondere die Einzelhändler befürchten bei Einführung kostenpflichtiger Parkplätze daraus resultierende Einbußen im Kundenverkehr. Die großen Parkplätze im Umfeld des Zentrums werden kaum angenommen. Subjektiv werden sie als zu weit entfernt empfunden, auch wenn die tatsächliche Gehzeit lediglich wenige Minuten beträgt. Die Tiefgarage unter dem Rathaus enthält anteilig privat vermietete Stellplätze, Stellplätze der Verwaltung und öffentliche Stellplätze. Allerdings ist die bauliche Struktur, vor allem in der Rathausgarage, hochgradig sanierungsbedürftig.



TIEFGARAGE UNTER DEM RATHAUS



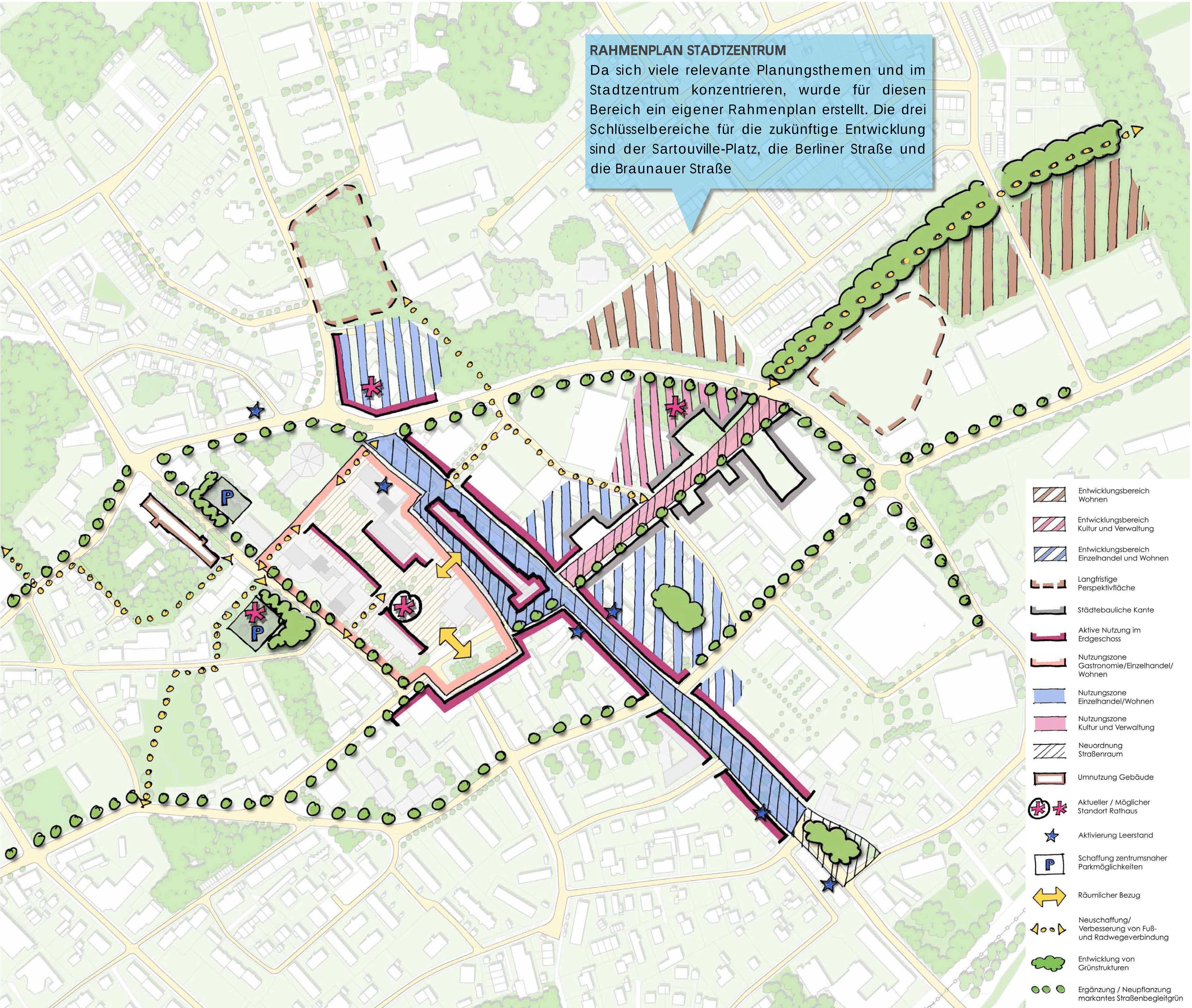
HÖHENUNTERSCHIED ZWISCHEN STADTPLATZ UND RATHAUSUMFELD



GEBÄUDE AM SARTROUVILLE-PLATZ



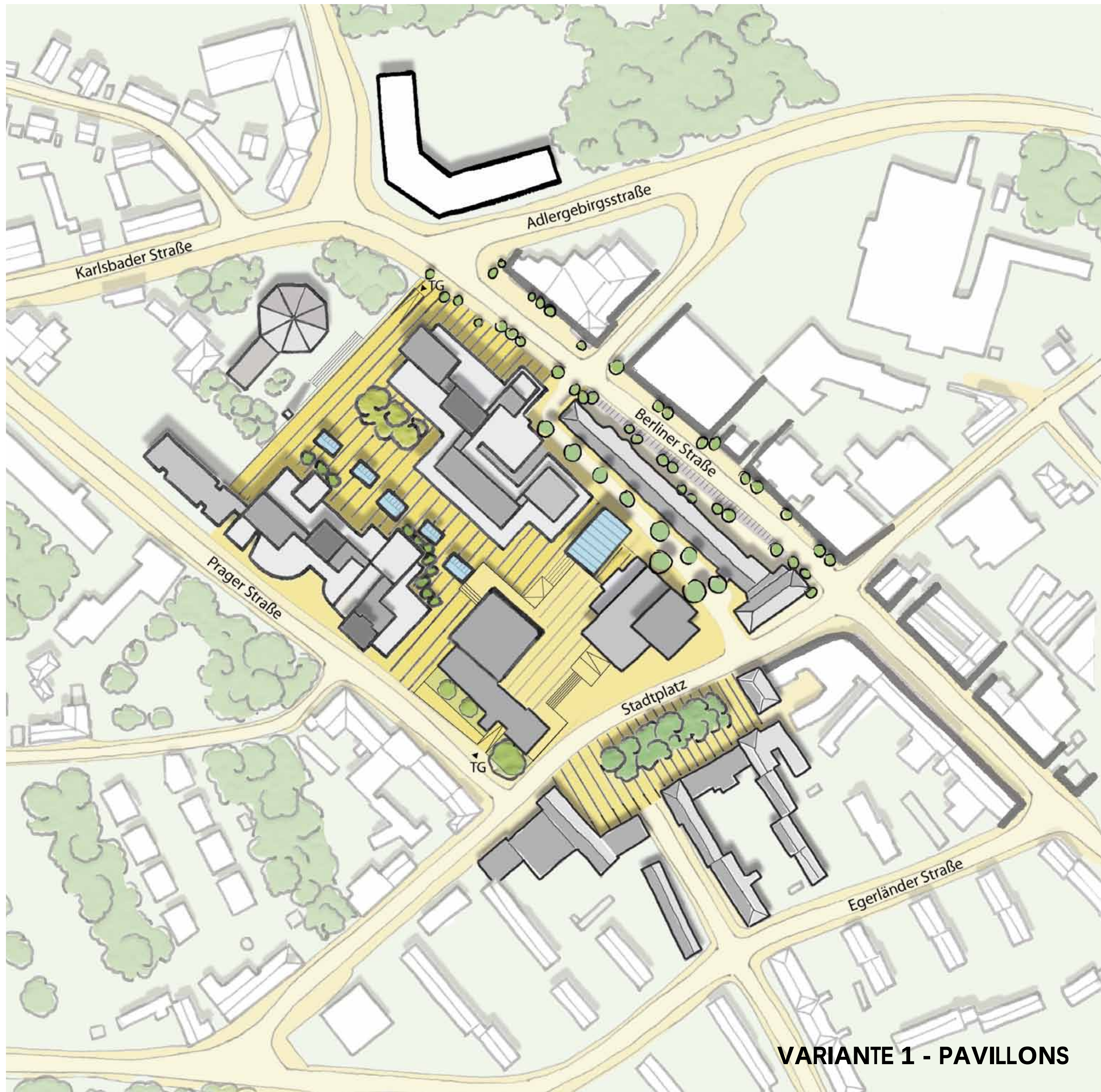
VERKEHRSBERUHIGTE ZONE BERLINER STRASSE



VERTIEFUNGSBEREICH STADTZENTRUM - RAHMENPLAN

UNTERSUCHUNG VON DETAILKONZEPTEN FÜR DEN SARTROUVILLE-PLATZ

15



VARIANTE 1 - PAVILLONS

DETAILKONZEPTE SARTROUVILLE-PLATZ

Aufgrund seiner strategischen Bedeutung für die Attraktivität und Identität der Innenstadt Waldkraiburgs wurden die Entwicklungsmöglichkeiten des Sartrouville-Platzes und seiner näheren Umgebung vertieft untersucht. Es wurden zunächst sechs Konzeptvarianten entwickelt, die unterschiedlich starke Eingriffe in die bestehende städtebauliche Struktur darstellen. Diese wurden im Steuerkreis überprüft, weiterentwickelt und schließlich auf vier Varianten reduziert, die in der Folge auch in der ersten Planungswerkstatt vorgestellt wurden.

VARIANTE 3 - GASSE

In der dritten Variante wird der in Variante 2 bereits angedeutete Gedanke einer räumlichen Reduzierung der Platzfläche zu einer eher gassenartigen Struktur mit kleineren überschaubaren Platzflächen an beiden Enden weiterentwickelt. Anders als in den vorangegangenen Varianten wird hier zugunsten einer klaren städtebaulichen Form statt eines transparenten Glasbaus ein vollwertiges Gebäude für den Lückenschluss zwischen Sartouville-Platz und Oststraße vorgeschlagen. Auch in dieser Variante wird ein Neubau an Stelle des Rathauses vorgeschlagen, um die Höhenproblematik in Verbindung mit der jetzigen Eingangssituation und der hoch gelegenen Tiefgarage zu lösen. Die Variante Gasse geht insbesondere auf das städtebauliche Grundproblem des überdimensionierten und räumlich nur mangelhaft gefassten Sartrouville-Platzes ein.

Die dafür erforderlichen Neubauten bieten aber auch Flächen für neuen Wohnraum und vielfältige erdgeschossige Nutzungen. Neben Einzelhandel und Gastronomie könnten das auch Räumlichkeiten für Vereine und soziale Initiativen sein. Die deutliche Reduzierung der derzeit untergenutzten Platzfläche wurde ebenso wie die räumliche Öffnung zum Stadtplatz in der Planungswerkstatt grundsätzlich positiv bewertet. Die Abschottung der Oststraße durch ein massives Gebäude ohne Durchgang und Sichtkontakt zum Sartrouville-Platz wirkte hingegen eher als Nachteil. Als besonders wichtig erachtet wurde die Erarbeitung eines geeigneten Nutzungskonzepts, um weitere Leerstände zu vermeiden und eine nachhaltige Belebung zu erreichen.

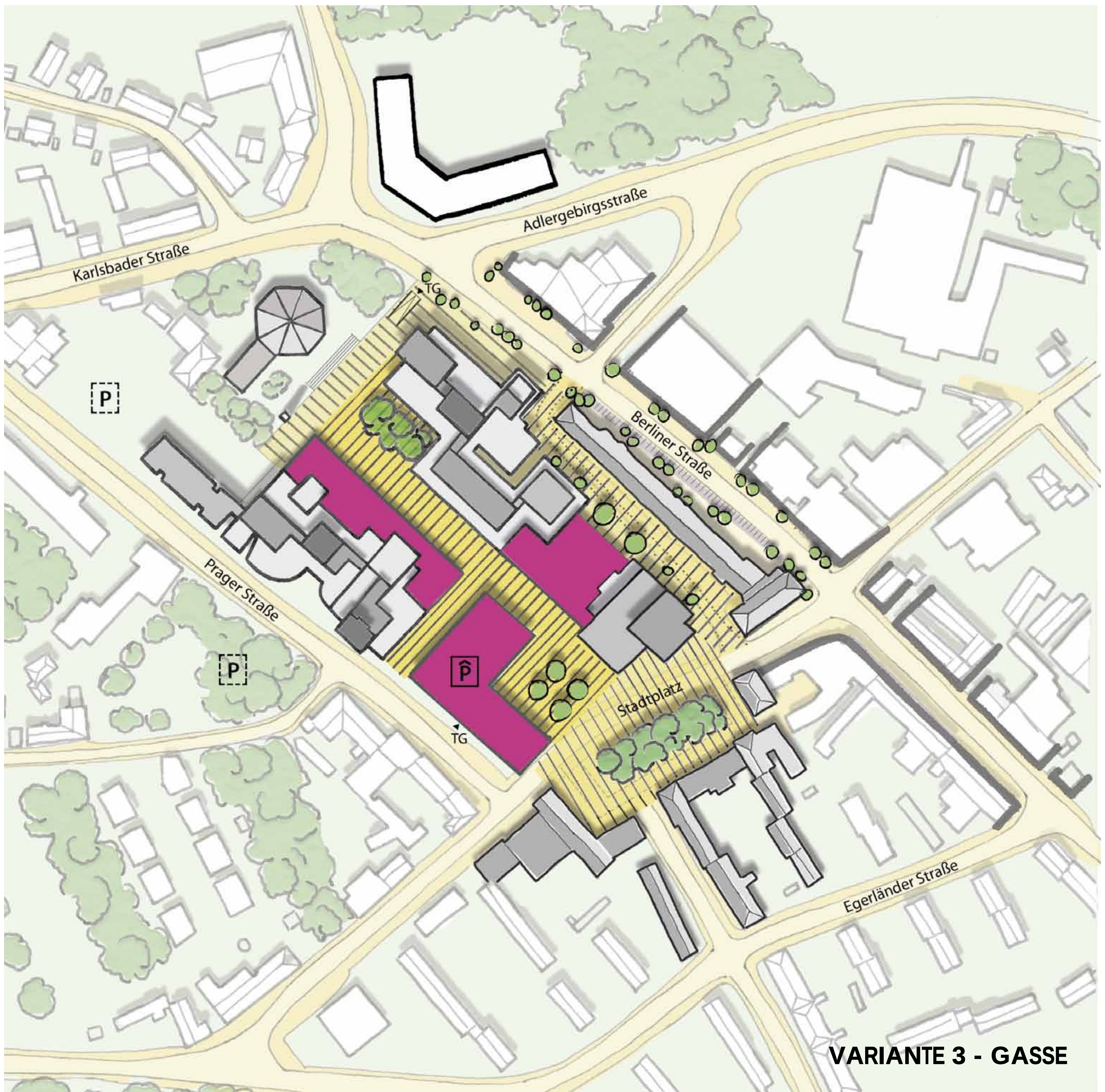
VARIANTE 1 - PAVILLONS

Die erste Variante betrachtet die vorhandenen städtebaulichen Strukturen grundsätzlich als gegeben und ergänzt diese lediglich punktuell durch Aufwertungen in gezielten Bereichen. Darum kann diese Variante auch als Minimalvariante bezeichnet werden. Haupt-Gestaltungsidee ist die Anordnung mehrerer begrünter Pavillons (Gewächshäuser, Glaspavillons), die unterschiedliche öffentliche Nutzungen aufnehmen könnten, z.B. ein Café, eine Bar, und / oder multifunktionale Treffpunkte. Die Anordnung der gläsernen Pavillons kann in das Feuerwehraufstellflächenkonzept für den Sartrouville-Platz integriert werden. Die gerade Flucht der Pavillons kann dabei helfen, die unruhige Wirkung der vor- und zurückspringenden Gebäudekanten und der unterschiedlichen Höhenentwicklung der umgebenen Wohngebäude zu mindern.

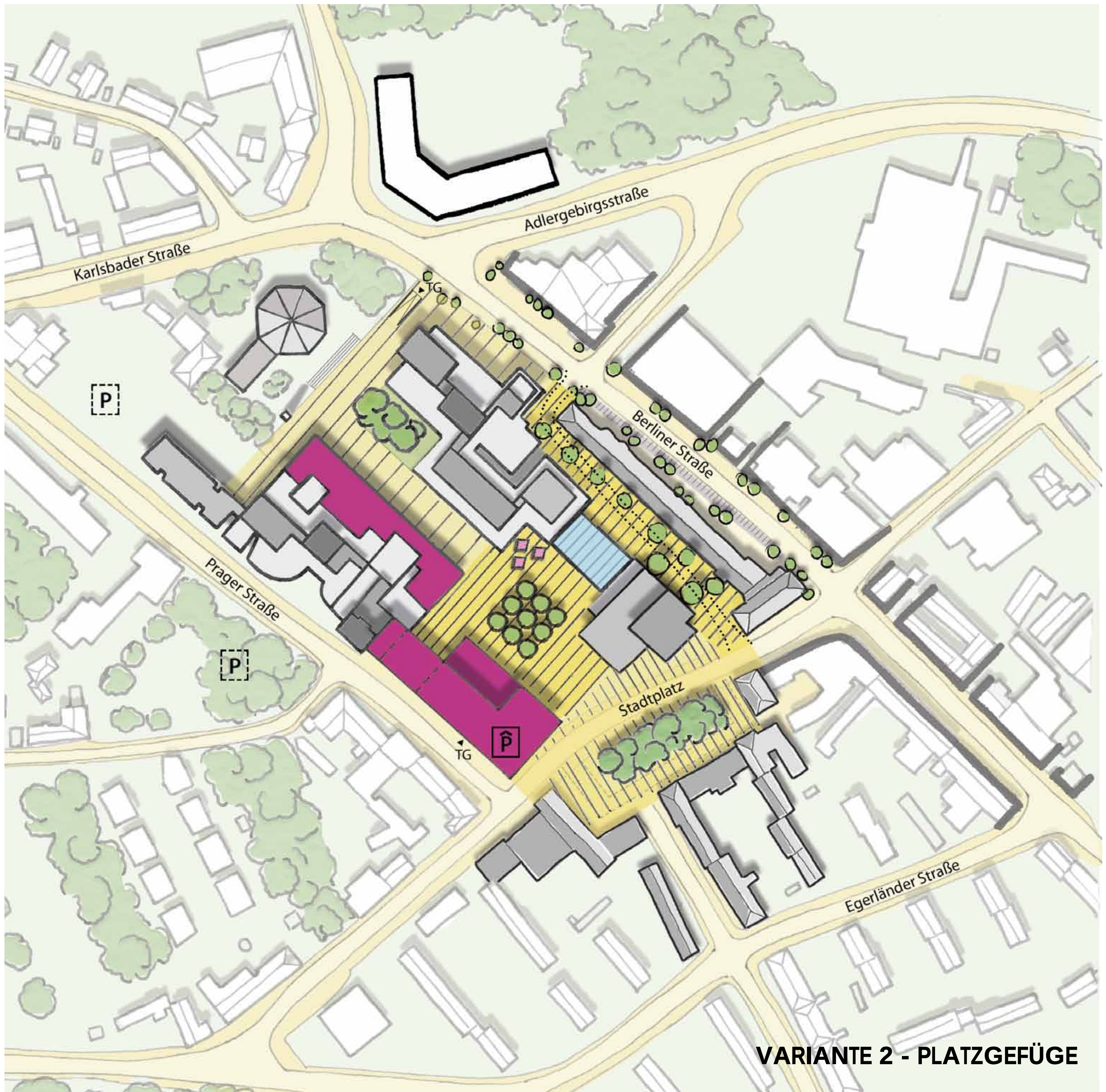
Im Übergang zur Oststraße – auf dem heutigen Parkplatz – ist ein größerer Pavillon bzw. eine gläserne Überdachung (seitlich offenes Marktdach) integriert. So könnte in Verbindung mit einer entsprechenden gastronomischen Nutzung in diesem Bereich ein großzügiger geschützter Sitzbereich angeboten werden. Eine Glaskonstruktion unterstützt die räumliche Fassung des Sartrouville-Platzes, ohne dabei die Belichtung der Oststraße zu stark zu beeinträchtigen. In Variante 1 wird das Rathaus erhalten und Fassadensaniert. Das bedeutet voraussichtlich, dass auch die bestehende erhöhte

Eingangs-Plattform mit Treppen- und Ramenanlagen erhalten bleibt, die derzeit den Sartrouville-Platz vom südlich gelegenen und stärker belebten Stadtplatz trennt. Da das Rathaus und die darunterliegende Tiefgaragenebene eine bauliche und statische Einheit bilden, ist zumindest zu vermuten, dass ein Umbau zur Angleichung der Höhenlage bei gleichzeitigem Erhalt des Rathausgebäudes bautechnisch sehr aufwendig und kostenintensiv wäre.

Die Variante wurde teilweise positiv wahrgenommen. Insbesondere die Befürworter des Erhalts des Rathauses als prägendes Gebäude und Bauzeugnis der Moderne, begrüßten diese Variante als verträgliche Lösung, die einen neuen Impuls geben kann, ohne den radikalen Schritt eines Neubaus zu erfordern. Für die Nutzung der Pavillons wurden einige Ideen genannt, wie zum Beispiel Konzerte, Kiosk oder Street-Food-Market. Es gab aber auch Gegner der Variante, die der Meinung waren, dass eine kurzfristige Lösung wie die Aufstellung von Pavillons keine echte Veränderung in der Wahrnehmung und Funktion des Platzes bewirken kann, solange die räumliche Barriere zum Stadtplatz bestehen bleibt.



VARIANTE 3 - GASSE

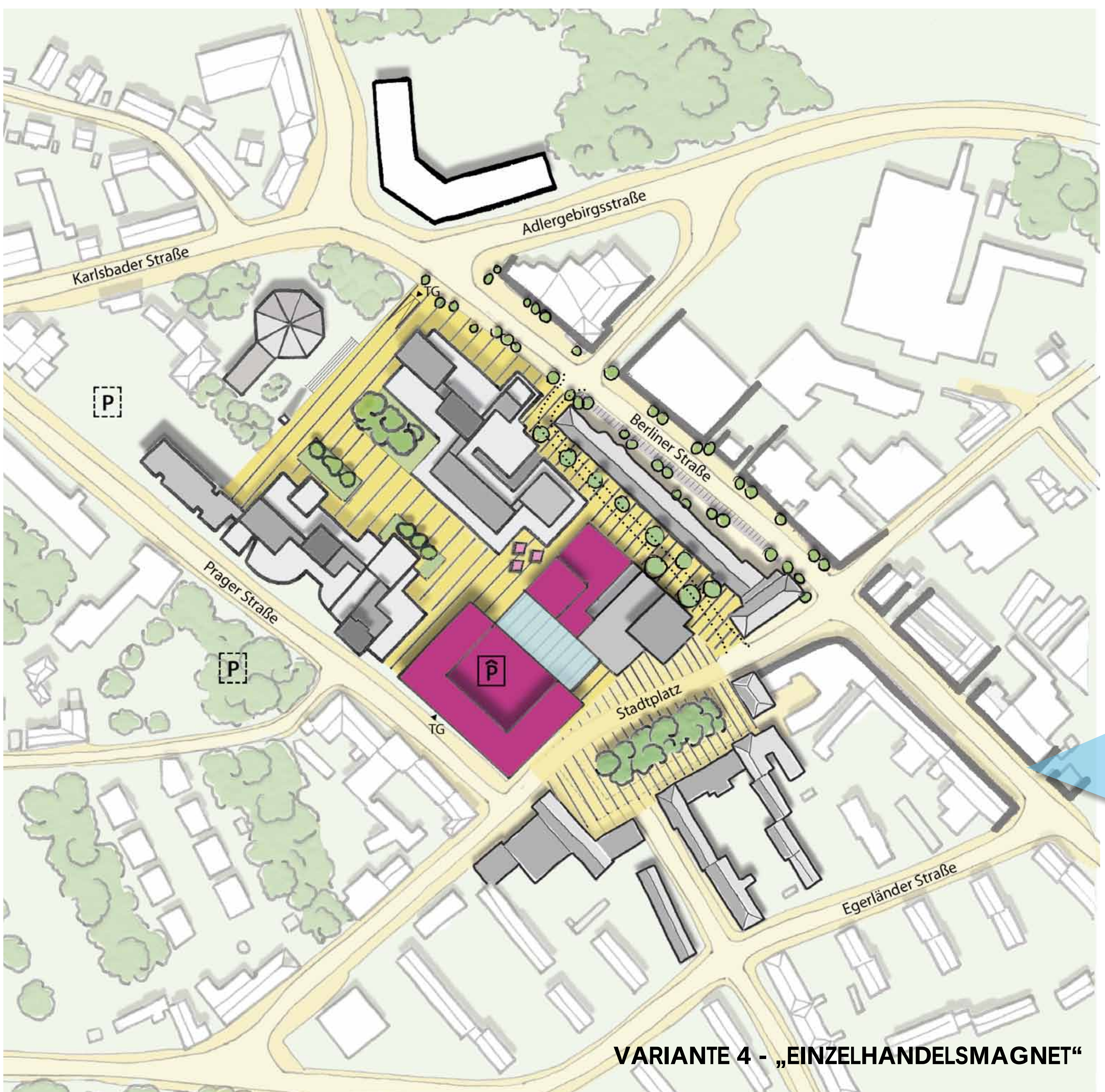


VARIANTE 2 - PLATZGEFÜGE

VARIANTE 4 - „EINZELHANDELSMAGNET“

Als radikalste Lösung zur Neuausrichtung des Sartrouville-Platzes wurde die Variante 'Einzelhandelsmagnet' untersucht. Hier war die Grundidee, einen neuen Gebäudekomplex zu schaffen, der aufgrund seiner Dimensionierung auch großflächige Einzelhandelsnutzungen und Büros ermöglicht. Der Stadtplatz im Süden würde in dieser Variante als eine Art Ankunftszone mit Vorplatzfunktion dienen. Der nördliche Teil des Sartrouville-Platzes wäre räumlich von den stark frequentierten Bereichen getrennt und könnte als 'grüne Oase' mit hoher Aufenthaltsqualität ausgestaltet sein. Die Verbindung zum Stadtplatz wäre jedoch über eine transparent überdachte Passage hergestellt.

Variante 4 wurde in der Planungswerkstatt vereinzelt befürwortet, jedoch insgesamt eher als nicht realistisch oder wünschenswert eingestuft. Städtebaulich wurde die Massivität des Gebäudes und die räumliche Trennwirkung zum Stadtplatz kritisiert. In Bezug auf die Nutzung wurde die Gefahr gesehen, dass die großen Flächen nicht adäquat gefüllt werden können und eine ungeeignete Nutzung oder sogar ein möglicher Leerstand an dieser prominenten Stelle erst recht zur Entwertung der Innenstadt beitragen würde. Eher würde die Variante noch befürwortet, falls weiterhin das Rathaus in dem Gebäudekomplex untergebracht wäre.



VARIANTE 4 - „EINZELHANDELSMAGNET“

VARIANTE 2 - PLATZGEFÜGE

Die zweite Variante verändert und ergänzt die Ausgangssituation gezielt mit Neubauten und damit verbundenen neuen Nutzungen. Ein erdgeschossiger Vorbau vor dem nordwestlichen Gebäudekomplex soll helfen, die überdimensionierte und räumlich nicht klar gefasste Platzfläche besser zu strukturieren, und mit aktiven Nutzungen, z.B. Gastronomie, stärker zu beleben. Die Vor- und Rücksprünge der angrenzenden Fassaden und die von Treppen- und Ramenanlagen geprägte Höhensituation würden durch einen Vorbau mit einheitlicher gestalteter Fassadenkante nicht mehr so stark in die Platzfläche hineinwirken. Der durch die hohen Gebäude meist beschattete nördliche Teil des Platzes, der ohnehin nur begrenzte Aufenthaltsqualität aufweist, wird teilweise auf einen gassenartigen Bewegungsbereich verschmälert. Dieser orientiert sich in Lage und Ausdehnung am bestehenden Rettungskonzept, so dass die Anleiterbarkeit der höheren Gebäude weiterhin möglich ist. Zur Kirche hin öffnet sich der schmale Bereich wieder, so dass sich eine deutlich kleinere und besser gefasste Platzfläche mit ruhigerem begrünten Charakter bildet.

Im Süden entsteht ein großzügigerer Platzbereich, der von einem Neubau an Stelle des Rathauses gefasst wird. Im Zuge des Neubaus könnte die bisherige Höhensituation aufgelöst und ein höhengleicher Übergang zum Stadtplatz erreicht werden. Durch den Anschluss an den belebte-

ren Stadtplatz hätte auch der vordere Teil des Sartrouville-Platzes bessere Chancen auf mehr Publikumsverkehr. So wäre ggf. auch eine Einzelhandels-Nutzung im Erdgeschoss des neuen Baukörpers möglich. Die oberen Geschosse bieten sich für die Schaffung von attraktivem und modernem Büro- oder Wohnraum an. Ein Rathausneubau wäre außerhalb des Sartrouville-Platzes, z.B. an der Braunaauer Straße, im Bereich des Sparkassenplatzes oder auf dem brachgefallenen ehemaligen Postgelände an der Adlergebirgsstraße denkbar. (Siehe dazu auch Rahmenplanung – Vertiefungsbereich erweitertes Stadtzentrum, Kapitel 6). Alternativ wäre auch in diesem Konzept die erneute Unterbringung des Rathauses über dem neuen Einzelhandel denkbar. Der Übergangsbereich zur Oststraße könnte wie in Variante 1 mit einem Glasbauwerk gefasst werden und die Nordostecke der Platzfläche als attraktiver und am besten besonnener Bereich durch eine Freischankfläche weiter belebt werden. Die Oststraße selbst könnte durch eine Verkehrsberuhigung bzw. eventuell auch durch eine zeitlich begrenzte Sperrung für den Individualverkehr attraktiver gemacht werden. So würden zum Beispiel die dort ansässigen Gastronomiebetriebe insbesondere in den Sommermonaten von einer Sperrung in den Abendstunden profitieren.

FAZIT

Sowohl im Steuerkreis als auch in der Planungswerkstatt kristallisierte sich eine stärkere Gliederung des unübersichtlichen und räumlich wenig gefassten Platzbereichs in Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten als erfolgversprechendster Ansatz heraus. Auch eine stärkere Orientierung zum Stadtplatz wurde allgemein als wichtiger Baustein für eine bessere Belebung und Nutzung der Platzfläche betrachtet. Eine echte Vorzugsvariante kann jedoch zu diesem Zeitpunkt nicht benannt werden, da wesentliche Grundvoraussetzungen im Rahmen des ISEKs nicht abschließend geklärt werden können. Das betrifft insbesondere die Frage, ob das Rathaus in seiner jetzigen Form erhalten, an Ort und Stelle neu gebaut oder an anderer Stelle errichtet und durch ein Gebäude mit anderer Funktion ersetzt werden soll. Im Rahmen der Planungswerkstatt wurde dieses Thema sehr kontrovers diskutiert.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Planung zukünftiger Entwicklungen in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern und unter Einbeziehung der Anwohner stattfinden muss, um Interessenskonflikte zu minimieren und nutzungsbedingte Störungen weitgehend zu vermeiden.