



# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept 2015

## Gemeinde Ruhpolding

Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Einzelhandel  
Energie

## Impressum

Gemeinde Ruhpolding  
Integriertes städtebauliches  
Entwicklungskonzept  
Juli 2015

Ansprechpartner:  
Hans Hechenbichler  
Rathausplatz 1  
83324 Ruhpolding

Gefördert mit Mitteln der Städtebauför-  
derung aus dem Programm Aktive  
Stadt- und Ortsteilzentren

### **Stadtplanung**

PLANKREIS  
Architekten und Stadtplaner  
Jochen Gronle  
Linprunstraße 54  
80335 München

### **Landschaftsplanung**

WGF Nürnberg  
Michael Voit  
Vordere Cramergasse 11  
90478 Nürnberg

### **Einzelhandel**

Salm & Stegen  
Volker Salm, Rafael Stegen  
Partnerschaft für angewandte  
Stadt- und Sozialforschung  
Linprunstraße 54  
80335 München

### **Energie**

Stopper & Zadow  
Jochen Stopper, Oliver Zadow  
Fraunhoferstr. 7  
80469 München

## Vorwort des 1. Bürgermeisters



Die Gemeinde Ruhpolding ist seit vielen Jahren Empfänger von Mitteln aus der Städtebauförderung zur Aufwertung und Sanierung des Ortskernes. In Bereichen um das Rathaus, entlang der Hauptstraße und am Dorfplatz lassen sich die Erneuerungen im öffentlichen Raum beispielhaft erkennen. Ein kommunales Fassadenprogramm hat in der Vergangenheit bereits dazu beigetragen, dass auch private Hausbesitzer Geld in das Erscheinungsbild ihrer Gebäude und damit in ein insgesamt besseres Erscheinungsbild unserer Gemeinde investiert haben.

Mit dem Bau der Ortskernumfahrung konnten für die Hauptstraße und das gesamte Zentrum deutliche Entlastungseffekte beim Verkehr zugunsten einer höheren Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Die Entlastungen waren letzten Endes die Voraussetzung zur Verschönerung der Ortsmitte. Zugleich sind diese Paradebeispiele aber auch Ansporn weiter zu machen, und an Stellen wie dem Kurpark, dem Oberdorf, der unteren Hauptstraße und dem Bahnhof die Aufwertung und Sanierung unserer Gemeinde fortzusetzen. Sind es doch insbesondere die zuletzt genannten Standorte, die die Zugänge zu unserem schönen Ortszentrum markieren.

Mit der Erstellung des hier vorgelegten integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes hat die Gemeinde Ruhpolding die Grundlage geschaffen, auch zukünftig mit Hilfe der Städtebauförderung im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ die Aufwertung und Sanierung fortzuführen. Auch wenn die Gemeinde Ruhpolding u.a. aufgrund ihrer Größe Mittel aus der Städtebauförderung erhält, so will ich doch betonen, dass mit Hilfe der in diesem Konzept formulierten Maßnahmen dennoch der dörfliche Charakter unserer Gemeinde erhalten und gestärkt werden soll.

Neben diesem Entwicklungskonzept als Dokument war es vor allem auch wichtig einen Entwicklungsprozess zu initiieren, der von möglichst vielen Akteuren unserer Gemeinde mit getragen wird. So wurden Arbeitskreise ins Leben gerufen und mit der neu gegründeten Lenkungsgruppe eine Plattform geschaffen, auf der ein Austausch zwischen öffentlicher Hand, Privatwirtschaft und Bürgern stattfinden konnte. Zwei Klausurtagungen mit dem Gemeinderat und eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung gewährleisteten den politischen und öffentlichen Austausch. Gespräche mit Eigentümern wichtiger Grundstücke und Gebäude verdeutlichen die Notwendigkeit, die zukünftige Entwicklung unserer Gemeinde gemeinsam und im Dialog durchzuführen. Das nun vorliegende Konzept ist das Ergebnis eines breiten Abstimmungsprozesses. Allen daran Beteiligten gilt mein besonderer Dank.

Es wird sich zeigen müssen, wie tragfähig die aufgebaute Organisationsstruktur und wie belastbar die unterschiedlichen Finanzierungsquellen sind, um die ambitionierten Maßnahmen auch umzusetzen. Mit der Sanierung des Bahnhofs wollen wir hier ein erstes Ausrufezeichen setzen und neben der Aufwertung auch deutlich machen, dass die Gemeinde Ruhpolding in der Lage ist, solch umfangreiche und komplexe Projekte auf den Weg zu bringen. Ich wünsche mir, dass dieses politisch wie öffentlich Anerkennung findet und wir damit weiter alle gemeinsam an einer positiven Entwicklung unseres Dorfes arbeiten können.

Claus Pichler, 1. Bürgermeister



<b>Ziele und Konzepte</b>	<b>51</b>
1 Entwicklungsziele für Ruhpolding	53
2 Städtebauliche Entwicklungsgrundsätze	54
3 Zentren- und Sortimentskonzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Ruhpolding	61
4 Energetisches Grundkonzept	66
5 Handlungsschwerpunkte	74
6 Integriertes Handlungskonzept mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht	95
7 Ausblick	105
<b>Anlagen</b>	<b>107</b>
Beschluss des Gemeinderats zum ISEK	109
Sanierungssatzung	112
Entwurf zum kommunalen Geschäftsflächenprogramm	113
Dokumentation der Klausurtagungen	117
Bürgerbeteiligung / Tag der Städtebauförderung	120
Energetische Stadtsanierung - Rechtliche Hintergründe	123
Werkzeuge für den Energienutzungsplan	124
Wärmebedarfsdichtekarten - Szenarien 1,2 und 5	131



## Grundlagen

- 1 Das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
  - 1.1 Allgemeine Zielsetzungen
  - 1.2 Spezifische Zielsetzungen des Förderprogramms in Ruhpolding
- 2 Projektstruktur und Vorgehen
  - 2.1 Lenkungsgruppe
  - 2.2 Arbeitskreise
  - 2.3 Prozessablauf





## 1 Das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

### 1.1 Allgemeine Zielsetzungen

Angesichts der zum Teil sehr unterschiedlich gelagerten Funktionsverluste städtischer Teilräume hat sich die seit 1971 bestehende Städtebauförderung als Instrument von Bund, Ländern und Gemeinden zur finanziellen Unterstützung städtebaulicher Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen innerhalb der letzten 15 Jahre ausdifferenziert. In inzwischen fünf verschiedenen Teilprogrammen werden Finanzhilfen für ganz unterschiedliche Schwerpunkte bereitgestellt.

Mit der Ausdifferenzierung der Städtebauförderung in ihre Teilprogramme haben sich auch die Förderschwerpunkte und –zielsetzungen verfeinert. Die Stärkung der Innenstädte und Ortszentren gilt seit dem Bayerischen Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt“ und dem darauf aufbauenden Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ seit nunmehr knapp zehn Jahren als ein ganz wesentlicher Förderschwerpunkt in der Städtebauförderung. Die Innenstädte und Ortskerne sind es, die wesentlich zur Unverwechselbarkeit von Städten und Gemeinden beitragen und als Orte der Kultur, als Treffpunkte und als Räume für Wohnen, Arbeiten und Handel wichtige Bezugspunkte für ihre Bürgerinnen und Bürger darstellen. Mit dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden daher Städte und Gemeinden unterstützt, die die Vielfalt, Attraktivität und Lebendigkeit ihrer Zentren bewahren und stärken möchten. Mit neuen Instrumenten, wie öffentlich-privaten Kooperationen und einer gezielten Einbindung von Bürgerschaft, Immobilieneigentümern und lokaler Wirtschaft, werden Strategien für die Stadt- und Ortszentren entwickelt und umgesetzt.

Im Zuge des gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und demographischen Wandels wird es vor allem für kleinere Gemeinden in peripheren Räumen zunehmend schwierig, den Funktionsverlusten und Leerständen adäquat zu begegnen. Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ unterstützt indes den Aufbau einer öffentlich-privaten Zusammenarbeit zur Stärkung zentraler Versor-

gungsbereiche und kombiniert so klassische städtebauliche Maßnahmen zur Stärkung der Nutzungsvielfalt mit Beteiligungs- und Mitwirkungsformen. Es soll zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dienen (BMVBS 2009). Dabei besteht das Ziel ferner darin, mit den eingesetzten Fördermitteln neben der Umsetzung konkreter Maßnahmen insbesondere das Investitionsklima in den Ortszentren anzuregen sowie die Rahmenbedingungen für private Investitionen zu verbessern.

### 1.2 Spezifische Zielsetzungen des Förderprogramms in Ruhpolding

Die Ortsmitte der Gemeinde Ruhpolding ist seit 1993 als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Vor allem der Bereich der Hauptstraße sowie öffentliche Flächen im Bereich des Rathauses wurden in der Vergangenheit mit Hilfe der Städtebauförderung aufgewertet. Im Zuge eines kommunalen Fassadenprogramms wurden auch für private Aufwertungsmaßnahmen Anreize geschaffen, die in Teilen zur Umsetzung geführt haben. Mit dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sollen in Ruhpolding die Ziele der städtebaulichen Erneuerung fortgeschrieben und um Maßnahmen im Bereich einer öffentlich-privaten Zusammenarbeit erweitert werden. Die Gemeinde Ruhpolding hat jährlich hohe Ausgaben zum Erhalt der touristischen Infrastruktur zu tragen, wodurch der Entwicklungsspielraum insgesamt eingeschränkt wird. Mit Hilfe der Städtebauförderung und dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sollen einerseits eine öffentlich-privat Zusammenarbeit aufgebaut und andererseits die Kommune in ihrer städtebaulichen Entwicklung wieder handlungsfähiger werden.

Die Belebung von Leerständen, die Fortführung der Sanierungen im öffentlichen Raum sowie eine abgestimmte räumliche Ordnung der Funktionen insgesamt gehören zu den zukünftigen Aufgaben der Ortsentwicklung. Nachhaltig erfolgreich können diese Themen nur gemeinsam von öffentlicher Hand und Privatwirtschaft vorangetrieben werden.

Ziel ist es demnach auch, eine stabile Partnerschaft zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft aufzubauen. Die Standortaufwertung soll als Gemeinschaftsaufgabe verstanden und wahrgenommen werden. Insbesondere eine finanzielle Beteiligung von Immobilieneigentümern, Gewerbetreibenden und Bürgern am Standortaufwertungsprozess soll angestrebt werden. Das Förderprogramm kann diesbezüglich als Anschubfinanzierung behilflich sein. Ein öffentlich-privater Projektfonds als besonderes Instrument der Städtebauförderung soll aufgelegt werden und zielt darauf ab, privates Engagement und eine private Mitfinanzierung zu aktivieren. Der öffentlich-privater Projektfonds wird somit Ausdruck der gemeinsamen Verantwortung der öffentlichen Hand, der Privatwirtschaft und der Bürgerschaft für ihre Gemeinde.

Mit dem Wirtschaftsverband Ruhpolding besteht eine Organisationsstruktur, die als Grundlage dieser im Programm aufzubauen den öffentlich-privaten Partnerschaft angesehen werden kann.

## 2 Projektstruktur und Vorgehen

### 2.1 Lenkungsgruppe

Die Lenkungsgruppe ist ein aus Vertretern von Politik, Verwaltung und bürgerschaftlichen Arbeitskreisen zusammengesetztes Gremium. Ihre Aufgabe besteht u.a. darin, den integrierten Entwicklungsprozess konstruktiv und kritisch zu begleiten. Ziele, Strategien und Aufgaben im Rahmen des Entwicklungsprozesses sollen von den Vertretern in der Lenkungsgruppe in ihre jeweiligen Gruppierungen übermittelt und zum Teil von ihnen mit wahrgenommen werden. So entsteht eine öffentliche Transparenz über wesentliche Entwicklungsstrategien und -vorhaben und die Einbindung wichtiger öffentlicher und privater Akteure und Institutionen in die wesentlichen Entwicklungsschritte und -vorhaben der Ortsentwicklung.

Bei Auflage eines öffentlich-privaten Projektfonds im Laufe des Entwicklungsprozesses können weitere Akteure der Privatwirtschaft als mögliche Einzahler in den Fonds zur Len-

kungsgruppe hinzutreten. Das Aufgabenspektrum der Lenkungsgruppe erweitert sich sodann um die Verwaltung des Projektfonds sowie die Qualifizierung der aus dem Fonds zu finanzierenden Projekte. Die Lenkungsgruppe wird zum Entscheidungsgremium für den Projektfonds.

### 2.2 Arbeitskreise

In Vorbereitung zur Aufnahme der Gemeinde Ruhpolding in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurde von der Regierung von Oberbayern die Bildung thematischer Arbeitskreise eingefordert. Diesem Aufruf kam die Gemeinde im Jahr 2012 nach. Ende 2011 fasste der Gemeinderat den Beschluss zur Einrichtung eines AK Energie. Bei der Auftaktveranstaltung am 15. März 2012 meldeten sich zahlreiche interessierte Bürgerinnen und Bürger. Mittels eines Fragebogens wurden die individuellen Interessenschwerpunkte abgefragt. Am 10. Mai 2012 gründete sich der AK Energie. Es folgten zahlreiche Treffen mit unterschiedlichen thematischen Schwerpunkten (u.a. Straßenbeleuchtung, Bestandsaufnahmen Gebäude, Heizungsanlagen, kommunale Liegenschaften etc., Öffentlichkeitsarbeit, Fördermöglichkeiten, Energieversorgungsplan). Der intensiven Arbeit des AK Energie ist es geschuldet, dass das Thema auch im Rahmen des ISEK betrachtet werden sollte. Angesichts der Komplexität und der daraus entstehenden Kosten konnte im Rahmen der ISEK Untersuchungen jedoch nur eine grundlegende und übergeordnete Betrachtung erfolgen (vgl. Kap. Energetisches Grundkonzept).

Weitere Arbeitskreise wurden in der Folge gegründet und in die konzeptionellen Arbeiten des ISEK eingebunden. Der Arbeitskreis Gewerbe u.a. mit Vertretern des Wirtschaftsverbandes Ruhpolding hat sich mit den Themen Gewerbegebiete, Branchenmix und Leerstandsproblematik sowie Bauernmarkt beschäftigt.

Der Arbeitskreis Tourismus, u.a. mit dem Geschäftsführer der Tourismus GmbH Ruhpolding, hat sich mit den Themen Gesundheitsprogramm, Kurhaus, Fassadenbeleuchtung, Schloss und Chiemgau-Arena auseinander gesetzt.

Der Arbeitskreis Sport und Freizeit diskutierte die Themen Sportplatz, Jugendtreff sowie Ausbau und Bewerbung verschiedener Angebote wie Mountainbike, Nordic Walking, (Winter-)Wandern und Langlauf. Alle drei letztgenannten Arbeitskreise behandelten die Themen Kurpark, Bahnhof, Kurhaus sowie City-Hotel.

Die Schwierigkeit besteht stets darin, die konzeptionelle Arbeit für das Ortsentwicklungskonzept, welches letzten Endes Förder Voraussetzung für die Zuteilung von Mitteln für die Ortsentwicklung durch die Regierung von Oberbayern ist, mit der sehr praktischen und (einzel-) projektbezogenen Arbeit der Arbeitskreise zusammen zu führen. Dieses betrifft sowohl konkrete inhaltliche Vorstellungen als auch ganz unterschiedliche Arbeitszeitrhythmen. Während die Anwesenheit der Planer auf vorab festgelegte Termine begrenzt ist, sind die meisten AK Mitglieder tagtäglich vor Ort präsent.

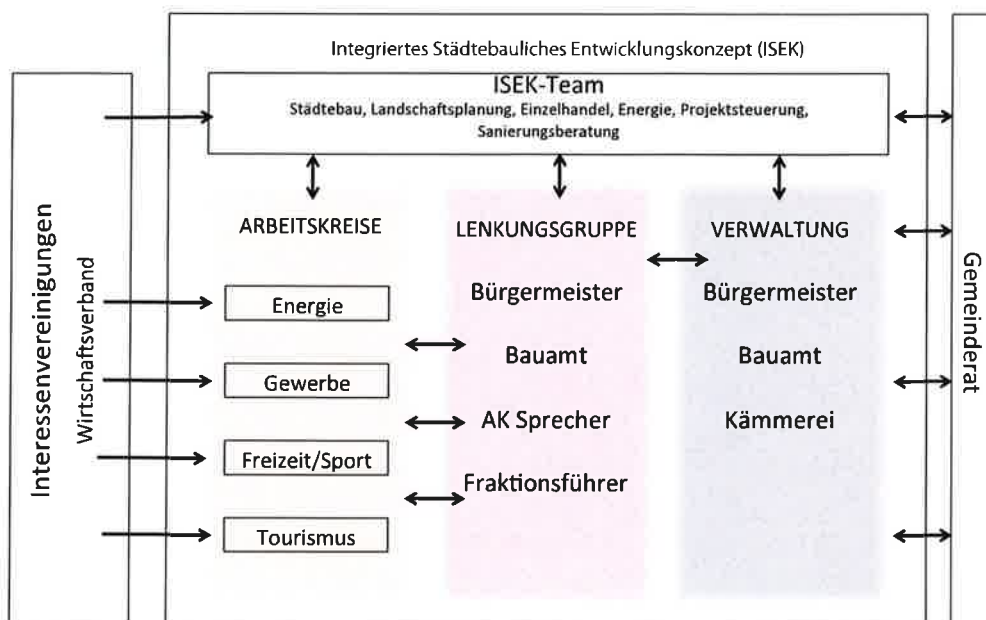
### 2.3 Prozessablauf

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept fasst als Bericht die wesentlichen Grundlagen, Entwicklungsvorstellungen und Strategien der Ortsentwicklung zusammen. Das integrierte Maßnahmen und Handlungs-

konzept benennt konkrete Projekte, Prioritäten, Zuständigkeiten, Zeitabläufe, Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten soweit möglich. Die Ortsentwicklung ist kein Zustand sondern ein höchst dynamischer Prozess aus öffentlichen Pflichtaufgaben und privaten Interessen. Die Herausforderung besteht insofern darin, die einzelnen Pflichtaufgaben der öffentlichen Hand und die Interessen Privater unter Berücksichtigung bereits begonnener Planungen und Maßnahmen in einen kooperativen Prozess zusammenzuführen.

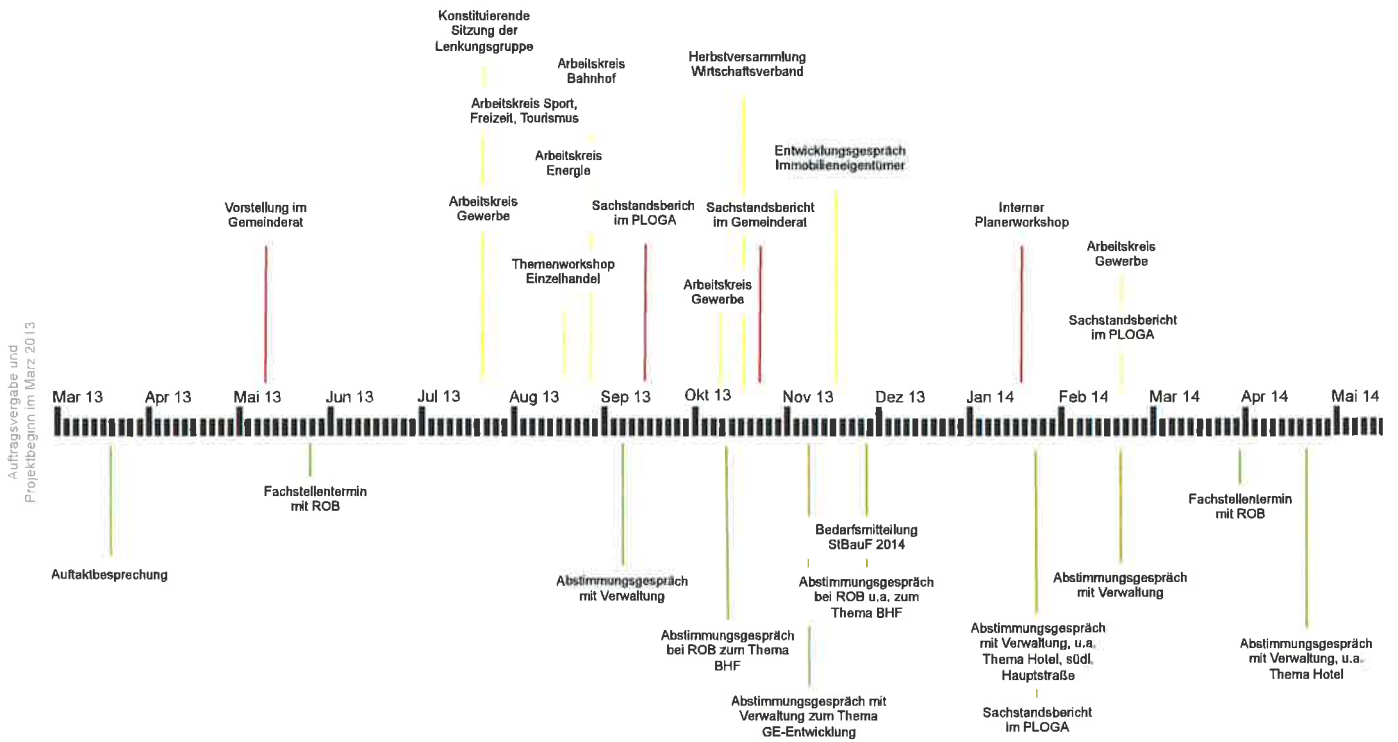
Das ISEK als Dokument entsteht aus den klassischen Phasen Bestandsaufnahme, Analyse, Konzeptentwurf, Abwägung, öffentliche Beteiligung und Beschluss. Begleitet wurde die Konzepterstellung durch Arbeitskreistreffen, verschiedene Gremiensitzungen und einschlägig erforderliche Stellungnahmen und Abstimmungsgespräche mit Entscheidungsträgern, Fach- und Regierungsstellen. Vor allem das Behandeln bereits konkreter, in der Umsetzung befindlicher Maßnahmen führt im Hinblick auf das Gesamtkonzept immer wieder zu einem Hinterfragen bereits hergeleiteter Entwicklungsvorstellungen.

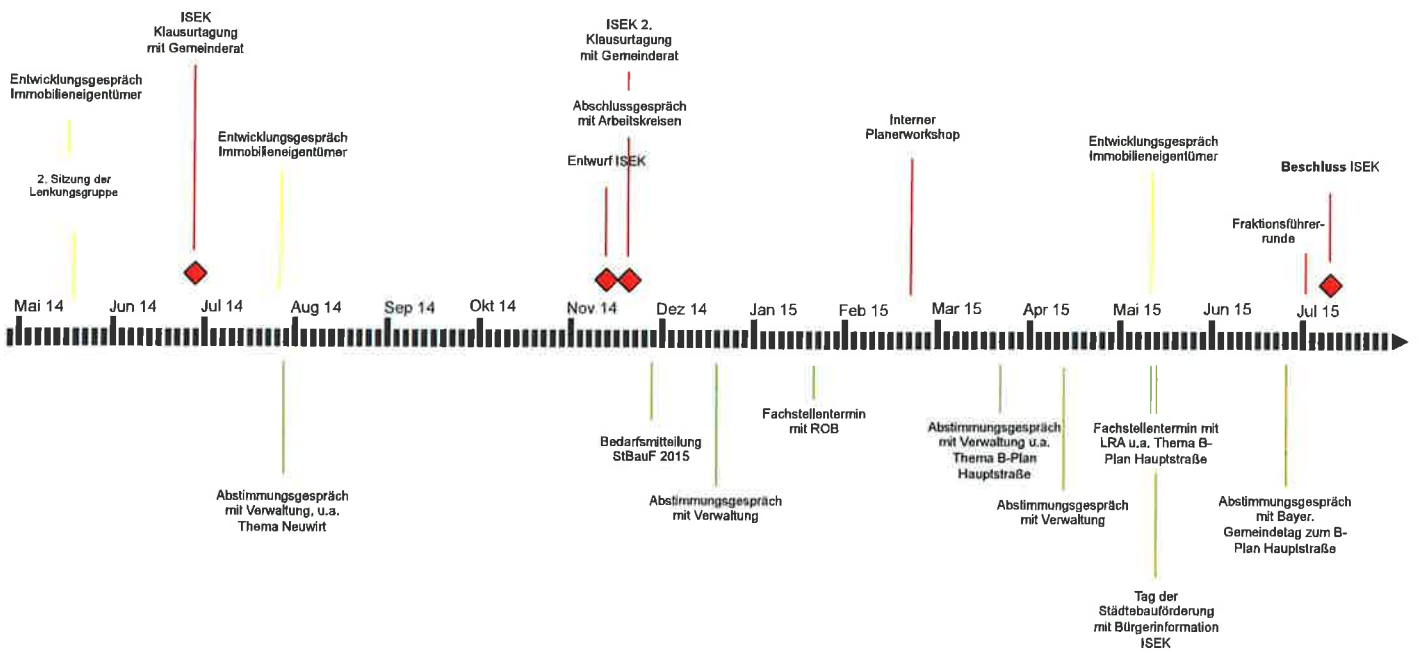
Dieses iterative Vorgehen ermöglicht jedoch einen flexibleren Umgang mit Zielen, Handlungsfeldern, Maßnahmen und Akteursinteressen, was der Dynamik einer Ortsentwicklung angemessen ist.



01 Abbildung  
Projektstruktur des  
ISEK-Prozesses

- ◇ Projektmeilensteine
- ISEK Konzepterarbeitung
- ISEK Aufbau öffentlich-private Partnerschaft
- Sonstige Termine / Öffentlichkeitsarbeit







## Bestandsaufnahme und Analyse

- 1 Kurzportrait der Gemeinde Ruhpolding
  - 1.1 Historische Entwicklung
  - 1.2 Regionale Einbindung
  - 1.3 Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur
  - 1.4 Rechtliche Bindungen und Sanierungsgebiet
  
- 2 Betrachtung des Gemeindegebiets
  - 2.1 Siedlungsstruktur
  - 2.2 Verkehr
  - 2.3 Nutzungen und Funktionen
  - 2.4 Tourismus
  - 2.5 Bergsport und landschaftsbezogene Naherholung
  - 2.6 Topografie und Landschaftscharakter
  - 2.7 Natur- und Landschaftsschutz
  - 2.8 Gewässer, Wasserschutz und Hochwasserschutz
  - 2.9 Energie
  
- 3 Betrachtung des Ortskerns
  - 3.1 Gestalt
  - 3.2 Einzelhandel und Dienstleistungen
  - 3.3 Verkehr
  - 3.4 Grün- und Freiräume
  - 3.5 Energie
  
- 4 Integrierte Zusammenfassung - Potentiale und Handlungsanlässe





## 1 Kurzportrait der Gemeinde

### 1.1 Historische Entwicklung

Die erste urkundliche Erwähnung des heutigen Ortsteils Buchschachen stammt aus dem Jahr 924. Das Gut Ruhpoldingen wird um 1193 zum ersten Mal erwähnt.

Bis zum 31. Dezember 1881 gab es im Tal der Bayerischen Traun, auch Miesenbachertal genannt, drei Ortschaften, die 1818 gegründeten Gemeinden Ruhpolding, Vachenu und Zell. Diese schlossen sich zum 1. Januar 1882 zur Großgemeinde Ruhpolding zusammen. Die Namensfindung war nicht einfach, da keine der drei selbstständigen Gemeinden Ruhpolding, Vachenu und Zell ihren Namen aufgeben wollte - so gab es damals drei Bürgermeister und drei Feuerwehren. Letztendlich einigte man sich jedoch auf Ruhpolding; hier befanden sich die Pfarrkirche und der Friedhof, das 1821 entstandene erste Schulhaus und die Posthaltere (im jetzigen Hotel Zur Post).

1895 wurde die Eisenbahnlinie nach Traunstein eröffnet. Die von Carl Degener (1900-1960), der ein Reisebüro in Berlin betrieb, initiierten Pauschalreisen (damals in Sonderzügen) führten nach dem Zweiten Weltkrieg

in Ruhpolding zu einem regelrechten Tourismusboom. Vorher kamen wenige Sommerfrischler und Wintersportler ins Tal. Mitte der 1950er Jahre lagen die Übernachtungszahlen bei 600.000. 1991 war der bisherige Rekord: 1.122.732 Übernachtungen. 1979, mit der ersten Biathlon-Weltmeisterschaft, wurde Ruhpolding als Biathlonort international bekannt. ([www.ruhpolding-rathaus.de](http://www.ruhpolding-rathaus.de))

Der historische Ortsgrundriss ist heute noch gut abzulesen. Nahezu alle Straßenzüge und Gassen des damals wesentlich kleineren Ortes bestehen noch, Straßenaufweitungen, kleine Plätze etc. von damals sind die von heute. Den Ortsgrundriss bestimmende Gebäude und Gebäudegruppierungen, vor allem entlang der Hauptstraße, sind immer noch auszumachen. Zwar haben sich mit der Zeit Gebäudegröße / -kubaturen verändert, der dörfliche, kleinteilige Grundcharakter konnte aber z.T. Dank des Denkmalschutzes erhalten werden.

Im Laufe der Zeit wuchs der Ort, ausgehend von der historischen Ortsmitte sukzessive an seinen Rändern weiter. Dabei sind durch Nachverdichtung Hausgärten und Bauerngärten in den Hintergrund getreten, ebenso wie die heute z.T. bebauten Ufer- und Auenbereiche der Traun und Urschlauer Ache.

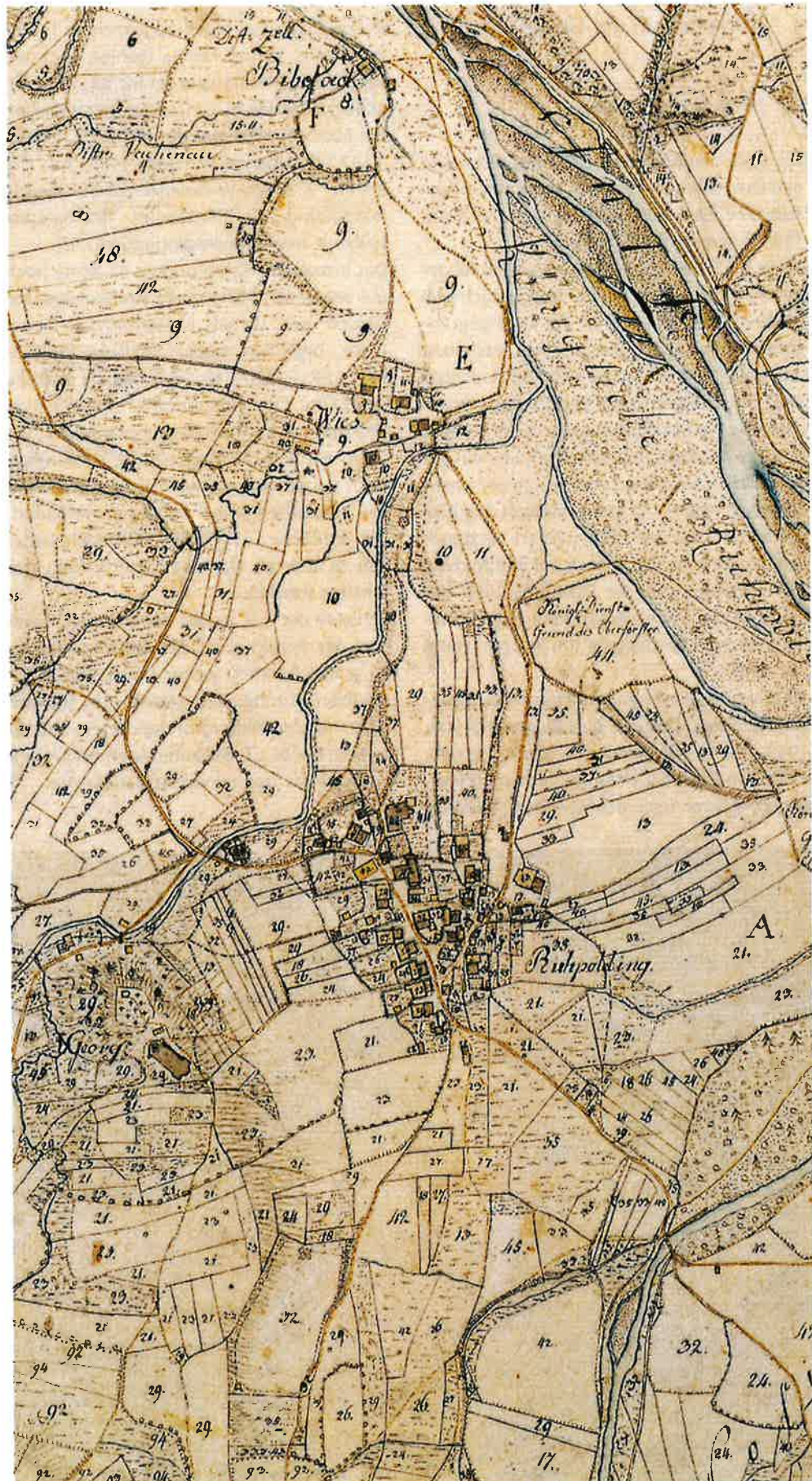


**02 Abbildung**  
Urpositionsblätter von  
1833, 1836, 1863

Montage der Blätter  
Bergen (1836)  
Inzell (1833)  
Thürnbachh. (1836)  
Sonntagsh. (1863)

Quelle:  
Landesamt für Digitali-  
sierung, Breitband und  
Vermessung

03 Abbildung  
Urkataster 1810  
(Ausschnitt)



Quelle:  
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

## 1.2 Regionale Einbindung

Ruhpolding liegt am südlichen Rand des Chiemgaus. Der Chiemgau ist eine traditionsreiche Kulturlandschaft mit starker ländlich-bäuerlicher Prägung. Er dehnt sich jeweils etwa 50 km in Nord-Süd- sowie in West-Ost-Richtung um den Chiemsee aus.

Der Chiemgau bildet keine administrative Raumeinheit, vielmehr umfasst er Gemeinden des Landkreises Traunstein und des Landkreises Rosenheim.

Zum Chiemgau gehören Anteile zweier naturräumlicher Haupteinheiten: den Nordteil des Chiemgaus bilden die Gemeinden rings um den Chiemsee, die zum Naturraum des Inn – Chiemsee – Hügellands zählen. Prägend sind dort der Chiemsee, die Moorgebiete und flachwelliges Hügelland. Den südlichen Teil bilden die Chiemgauer Alpen, der alpine geprägte Teil der Region.

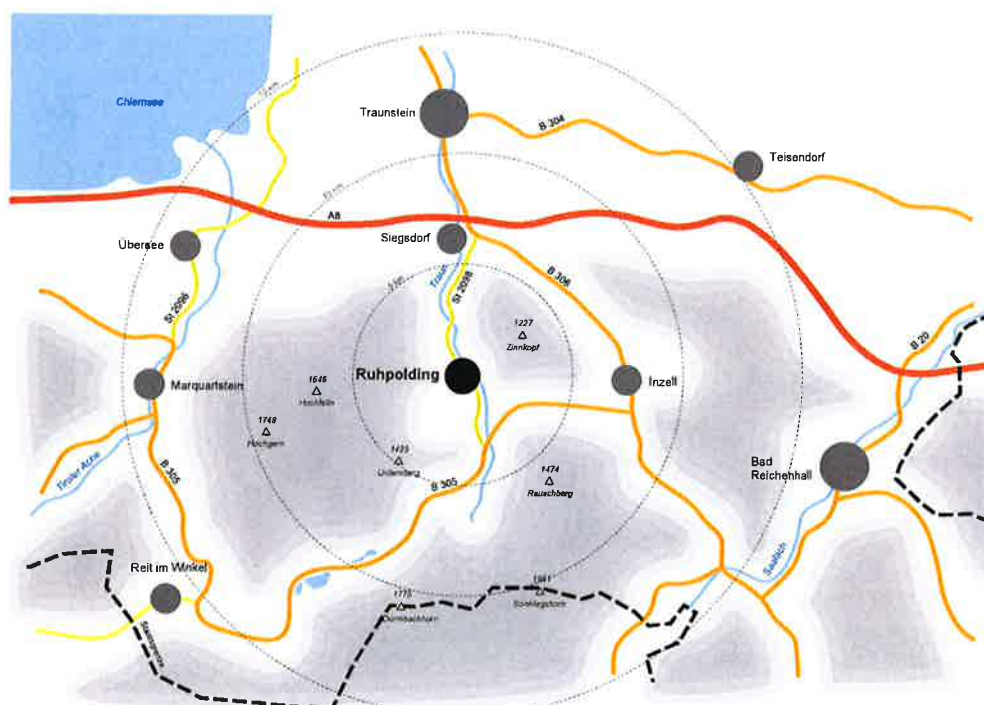
Die Chiemgauer Alpen zählen zu den oberbayerischen Voralpen und bilden den Nordrand des Alpenraums. In den Chiemgauer Alpen sind die Kalkvoralpen zwischen den Quertälern des Inns und der Saalach zusammengefasst. Die Täler der Prien, der Tiroler Ache, der Weißen und der Roten Traun gliedern den Alpenrand und zerlegen mit ihren

Seitentälern das Gebirge in ausgetragte Berggruppen. Ein Blick auf das Satellitenbild lässt die großräumige Lage und Charakteristik Ruhpoldings erkennen:

Ein Talkessel am Boden des Tals der Weißen Traun, der besiedelt bzw. landwirtschaftliche genutzt ist, ringsum bewaldete Berggebiete. Ruhpolding liegt in mehrfacher Hinsicht



in einer Randlage bzw. isolierten Lage: am Rande Bayerns und der BRD, am südlichen Rand des Chiemgaus, durch die Gebirgszüge von den Nachbargemeinden im Westen und Osten relativ stark räumlich getrennt, nach Norden entlang der Traun mit dem Chiemgau verbunden, nach Süden ohne Anbindung an die österreichischen Nachbargemeinden.



04 Abbildung  
Regionale Einbindung

1.3 Sozial- und Wirtschaftsstruktur

Die Anzahl der Einwohner steigt bis heute stetig an. Im Ruhpoldinger Talkessel lebten um 1840 rund 1700 Personen, um 1900 rund 2050 Menschen und um 1950 hatte die Gemeinde bereits 5600 Einwohner. Einen besonderen Wachstumsschub erfuhr die Gemeinde ab Mitte der 1920er Jahre bis in die 1950er Jahre hinein. Lebten um 1840 noch ca. 12 EW pro km<sup>2</sup>, so sind es heute 45 EW pro km<sup>2</sup>. (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistik kommunal 2013)

Am 31. Dezember 2012 waren in Ruhpolding 6517 Menschen mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet. Das waren 231 Personen mehr als

noch zwei Jahre zuvor. Die positive Bevölkerungsbilanz ist einem positiven Wanderungssaldo zuzuschreiben. Im Jahr 2012 wanderten 167 Menschen mehr zu als ab. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburtenzahl abzüglich Sterbefälle) ist jedoch seit einigen Jahren negativ mit langfristig negativen Auswirkungen auf die Bevölkerungszusammensetzung. Der Anteil junger Menschen an der Bevölkerung Ruhpoldings wird deutlich zurückgehen bei gleichzeitigem Anstieg des Anteils älterer Menschen.

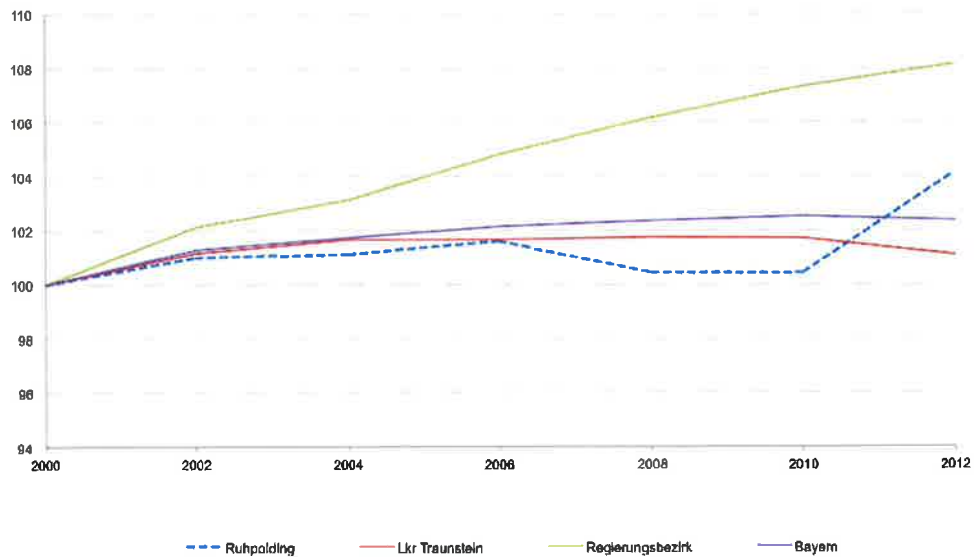
Im Bereich der Bildung sind in Ruhpolding drei Kindertageseinrichtungen für insgesamt 156 Kinder vorhanden. Desweiteren existiert eine Grund- und Mittelschule, welche im

05 Abbildung

Bevölkerungsentwicklung im räumlichen Vergleich (indiziert)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2014

Darstellung: Salm & Stegen 2014, eigene Berechnungen

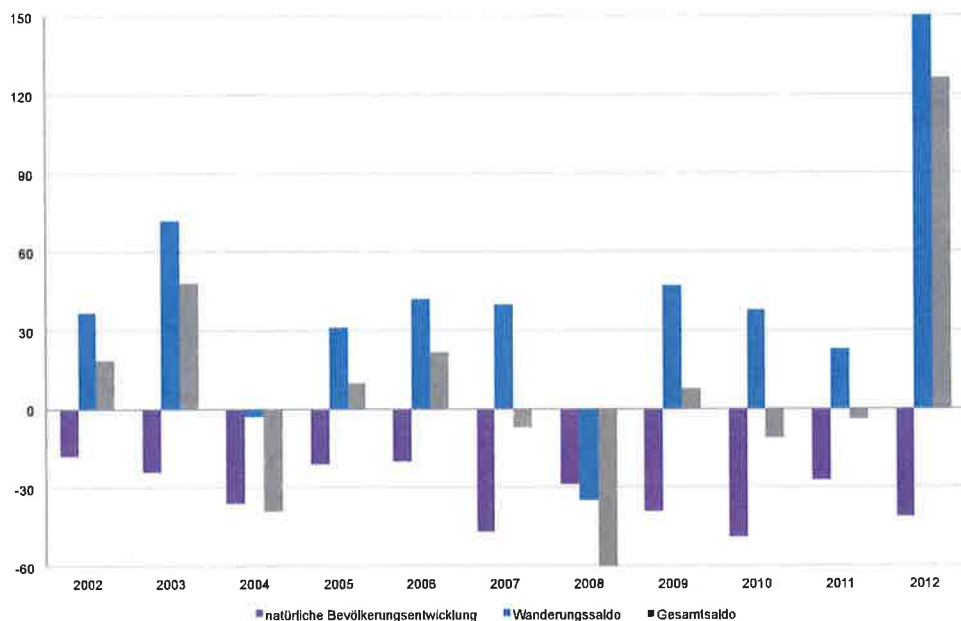


06 Abbildung

Bevölkerungsbilanz im zeitlichen Verlauf

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2014

Darstellung: Salm & Stegen 2014, eigene Berechnungen

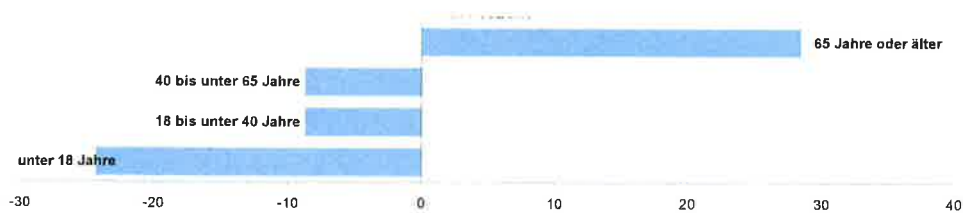


Schuljahr 2013/14 circa 320 Schüler in acht Grundschul-, und fünf Mittelschulklassen besuchen. In der Gemeinde gibt es ebenfalls eine Volksschule zur sonderpädagogischen Förderung für 126 Schüler.

Älteren Menschen steht ein breites Angebot privater Dienstleister zur Verfügung.

Der Wirtschaftsstandort Ruhpolding ist Arbeitsort für knapp 1600 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer. Das Pendlersaldo ist negativ. Die Gemeinde besitzt somit eine höhere Bedeutung als Wohn- denn als Arbeitsstandort. Mehr als ein Drittel aller Arbeitnehmer sind im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe tätig, 27% sind öffentliche und private Dienstleister, 22% arbeiten im produzierenden Gewerbe. Bei einem Vergleich mit dem gesamten Landkreis Traunstein ist zu erkennen, dass die Land- und Forstwirtschaft mit 4% in Ruhpolding einen relativ großen Anteil einnimmt. Im Landkreis Traunstein arbeitet nur etwa 1% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in diesem Sektor.

Insgesamt ist in den letzten Jahren ein Verlust an Arbeitsplätzen im Bereich der Dienstleister zu verzeichnen. Im Gastgewerbe gibt es hingegen einen geringen Zuwachs.



**07 Abbildung**  
Veränderung der Bevölkerung 2029 gegenüber 2009 nach Altersgruppen

Quelle:  
Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung  
2011

	insgesamt	Land- und Forstwirtschaft	produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Unternehmensdienstleistungen	öffentliche und private Dienstleistungen	SV-Beschäftigte je EW
	absolut	in Prozent					
Oberbayern	1.693.238	< 1	26	23	28	23	0,43
Lkr. Traunstein	74.314	1	43	23	10	23	0,35
Ruhpolding	4.781	4	22	37	7	29	0,26

**01 Tabelle**  
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort

Quelle:  
Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung  
2014  
(Stichtag 30.06.2013)

1.4 Rechtliche Bindungen und Sanierungsgebiet

**Landes- und Regionalplanung**

Die Gemeinde Ruhpolding wird gemäß dem LEP 2013 als ehemaliges Unterzentrum bis zur geforderten Anpassung an die Regionalpläne einem Grundzentrum gleich gestellt. Als zentraler Ort der Grundversorgung soll Ruhpolding die Bewohner im Nahbereich mit Gütern des so genannten Grundbedarfs versorgen. Die Kreisstadt Traunstein übernimmt für Ruhpolding die mittel- und oberzentralen Versorgungsfunktionen.

Laut LEP 2013 sind Lebensmittelmärkte in allen Gemeinde nun mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 Quadratmetern zulässig. Ob sich für Ruhpolding sogar eine etwas höhere zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittelbetriebe ergibt, hängt von der künftigen Definition des Nahbereichs ab. Das LEP weist für Ruhpolding einen Einzelhandelspezifischen Verflechtungsraum von 7.356 Einwohnern aus. Die Möglichkeiten zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit sonstigem

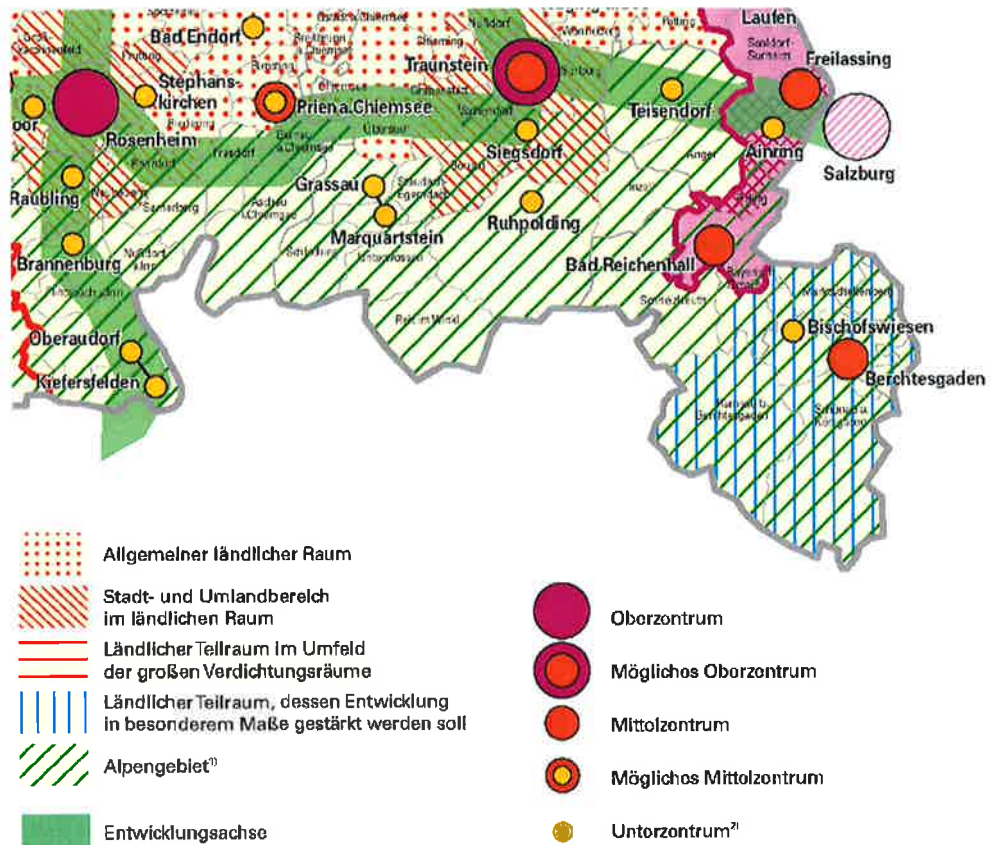
Innenstadtbedarf (i.e. zentrenrelevante Sortimente) sind damit in Ruhpolding stark eingeschränkt.

Ruhpolding gehört zu einem Teilgebiet des Alpenraums, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

U.a. finden sich im aktuellen Regionalplan der Region 18, Südostoberbayern folgende Zielformulierung:

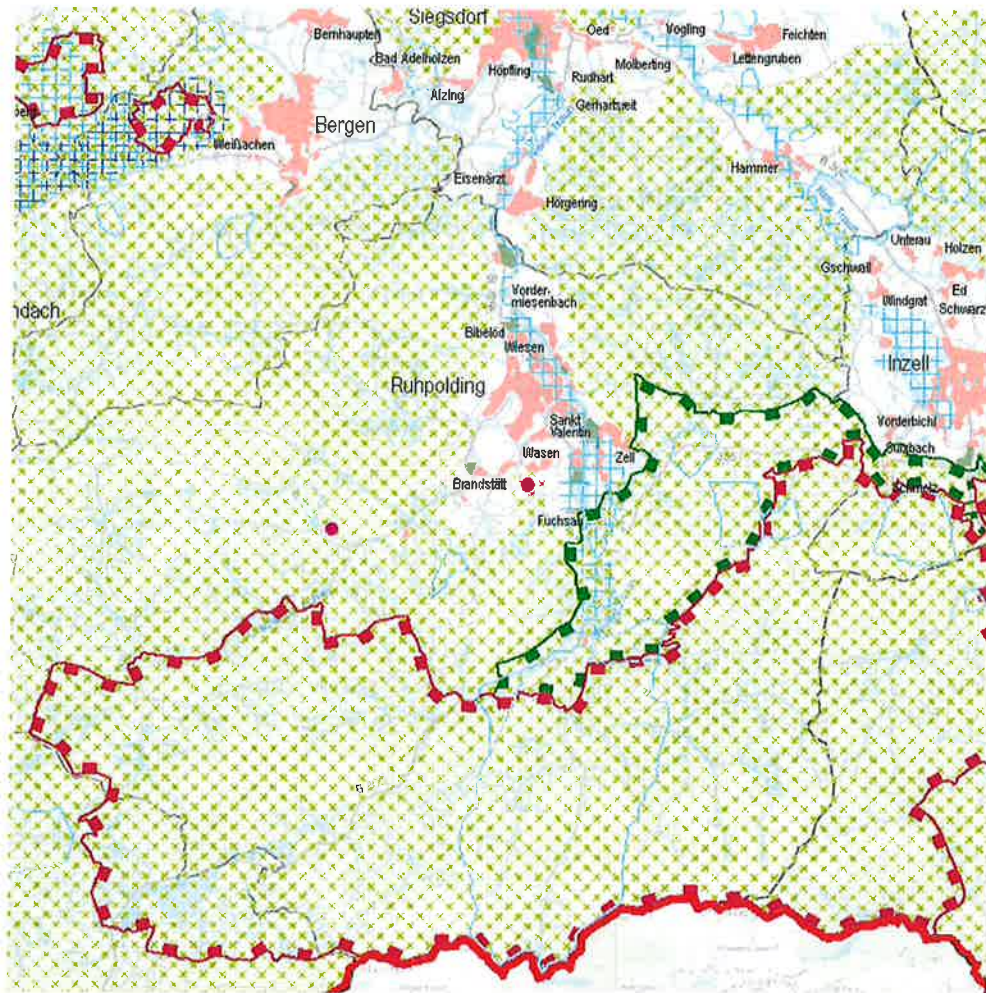
- Die Unterzentren sollen ihre Versorgungsaufgaben in ihrem Verflechtungsbereich verstärkt wahrnehmen. Das Arbeitsplatzangebot soll verbessert werden.
- Insbes. soll in Ruhpolding die Fremdenverkehrsfunktion ausgebaut werden.
- Im Gebiet von Reit im Winkl, Ruhpolding, Inzell und Schleching kann das bestehende Angebot der Erholungseinrichtungen maßvoll ausgebaut werden.
- Die Einwohnerentwicklung soll sich in einem eng gezogenen organischen Rahmen vollziehen. Dem Bauen für Einheimische kommt Vorrang zu. Die Entstehung von überwiegend eigengenutzten Freizeitwohnegelegenheiten soll verhindert werden.

08 Abbildung  
Landesentwicklungsprogramm Bayern  
Ausschnitt aus Strukturkarte, Anhang 3,  
2006



Darstellung:  
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie

Planbereich: 0814 - Salznöcker, Stoppacher, Zanker/© 2013



09 Abbildung Regionalplan

gefilterter Ausschnitt aus den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Landschaft und Erholung“

Darstellung: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Interaktive Darstellung Internet

Der umliegende Landschaftsraum ist als sog. landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. D.h. es handelt sich um Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Ebenso sollen die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche erhalten werden. Hinzu kommen Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete südlich des Talkessels. Im Bundesnaturschutzgesetz § 23 ff. heißt es: Naturschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist, siehe auch Kapitel 2.7 und 2.8.

**Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Die Gemeinde Ruhpolding besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1986. Dieser Plan hat bis heute zahlreiche Änderungen erfahren.

Im Allgemeinen gilt es zu überlegen, ob die zwischenzeitliche Entwicklung der Gemeinde und sich ändernde Rahmenbedingungen eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erforderlich machen, zumal der Landschaftsplan aktuell durch das Büro AGL, Polling fortgeschrieben bzw. neu aufgestellt wird. Eine integrierte Betrachtungsweise der beiden „Flächenplanungen“ erscheint notwendig.

U.a. sollten folgende Grundsätze aus heutiger Sicht bei einer Neuaufstellung des FNP Beachtung finden:

Die künftige Siedlungsentwicklung sollte sich besonders vor dem Hintergrund der bestehenden Zersiedlungstendenzen auf die Nachverdichtung der Hauptsiedlungsbereiche mit sinnvollen Arrondierungen von Bauflächen konzentrieren. Innerörtliche, z.T. minder genutzte oder leer stehende Flächenpotentiale, wie z.B. im Bereich Oberdorf oder Neuwirthschule sollten genutzt werden. Eine qualitätsvolle Innenentwicklung muss nachhaltig zur Lösung struktureller Probleme im Ort beitragen und den Fremdenverkehr weiter stärken.

### Bebauungspläne

Grundsätzlich gilt, dass relevante Zielsetzungen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts in die Bauleitplanung überführt bzw. übernommen werden sollten. Insbesondere gilt dies für Neuaufstellungen sowie für Bebauungspläne, deren Inhalte an die Ziele des Zentren- und Sortimenteskonzepts angepasst werden müssen. Im Ortskernbereich bzw. im Sanierungsgebiet gibt es lediglich den Bebauungsplan „nordöstliche Ortskernumfahrung“. U.a. verfolgt die Planung das Ziel der planungsrechtlichen Sicherung und Umsetzung der Ortskernumfahrung. Für die Ortsentwicklung relevante Flächenpotentiale finden sich am

nördlichen Ortseingang. Die hier festgesetzte Mischgebietsfläche ist im Hinblick auf eine Aufwertung des sog. Oberdorfes von Bedeutung.

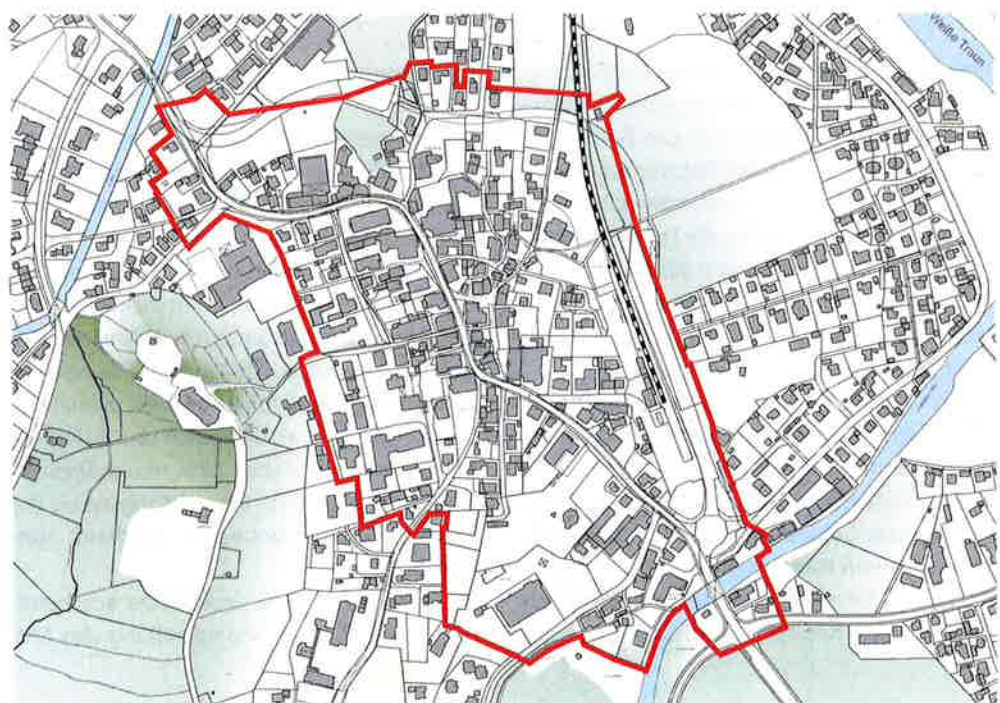
### Sanierungsgebiet Ortskern

Im Jahre 1985 beschloss der damalige Gemeinderat den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Ortskernsanierung. Mit der Billigung der Sanierungsziele und Maßnahmen im Jahre 1989, wurde das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ mit einer Größe von 25,85 ha 1990 per Satzung beschlossen. Durch Bekanntmachung im Jahre 1993 erlangte die Satzung ihre Rechtsverbindlichkeit. Die Sanierungsmaßnahmen werden demnach im vereinfachten Verfahren nach § 142 (4) BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben finden mit Ausnahme von § 144 (2) BauGB Anwendung.

In den darauf folgenden Jahren konnten zahlreiche Ordnungs- und Baumaßnahmen erfolgreich durchgeführt werden. Waren es in den 1990er Jahren vor allem Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum abseits der Hauptstraße, z.B. Wittelsbacher Platz und Müllritterweg, so konzentrierte sich die Ortskernsanierung ab den 2000er Jahren auf Bereiche in der Bahnhofstraße und Haupt-

10 Abbildung  
Sanierungsgebiet  
„Ortskern“

ohne Maßstab





straße. Mit der Eröffnung der Ortskernumfahrung im Jahr 2009 und einer damit einhergehenden veränderten Verkehrsführung, ergaben sich weitere Gestaltungsspielräume im Hinblick auf eine Aufwertung des Ortskerns.

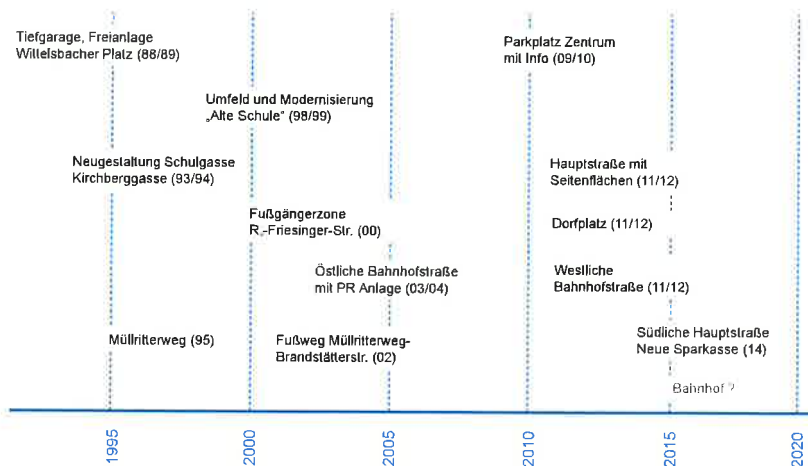
Der bis heute erfolgreiche Planungs- und Aufwertungsprozess ist noch nicht abgeschlossen, zahlreiche Maßnahmen gilt es noch umzusetzen. U.a. bedürfen die Ortseingangsbereiche der nördlichen und südlichen Hauptstraße weiterer Aufwertungsmaßnahmen.

Waren es bisher „klassische“ bauliche Themen, die die Ortskernsanierung prägten, so werden diese in Zukunft durch Maßnahmen aus öffentlich-privaten Kooperationen sowie Handlungsfelder zur Stärkung des Wirt-

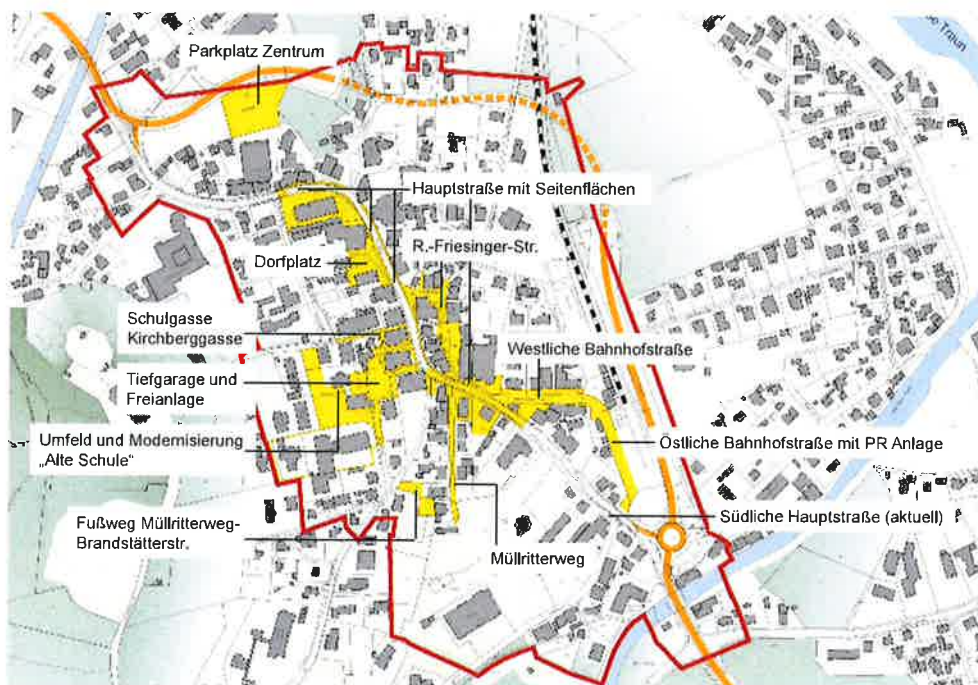
schaftsstandorts „Ortskern“ ergänzt. Dabei gilt es mit allen Beteiligten eine Organisationsstruktur aufzubauen, die letztendlich die Umsetzung trägt und vorantreibt.

Aufbauend auf den bisherigen Zielsetzungen der Ortsentwicklung definiert das ISEK neue Zielsetzungen und Maßnahmen. Maßnahmen, die damals definiert und bis heute nicht durchgeführt wurden, werden soweit noch aktuell und erforderlich, in die neue Maßnahmenliste aufgenommen.

Mit Hinweis auf die in den folgenden Kapiteln dargestellten Untersuchungsergebnisse der Bestandsanalysen sowie der daraus abgeleiteten konzeptionellen Zielaussagen zeigt sich, dass das bestehende Sanierungsgebiet „Ortskern“ in seiner Abgrenzung nach wie vor seine Berechtigung hat.



11 Abbildung  
bisher durchgeführte  
Maßnahmen mit  
Zeitschiene



Darstellung:  
Plankreis

## 2 Betrachtung Gemeindegebiet

### 2.1 Siedlungsstruktur

Das Ruhpoldinger Tal ist von einer dispersen Siedlungsstruktur geprägt - 72 Ortsteile sind namentlich im Gemeindegebiet benannt.

Der Hauptort Ruhpolding stellt dabei den größten zusammenhängenden Siedlungsbereich dar. Daran angegliedert, finden sich zahlreiche in den letzten Jahrzehnten gewachsene Ortsteile.

Mit Zell/St. Valentin, der Siedlung Schwaig/Grashof, Wasen, Im Speck u.a. finden sich weitere, im Vergleich zum Hauptort jedoch kleinere zusammenhängende Siedlungsbe- reiche.

Des Weiteren wird der Siedlungsraum durch zahlreiche Weiler und Hofanlagen geprägt.

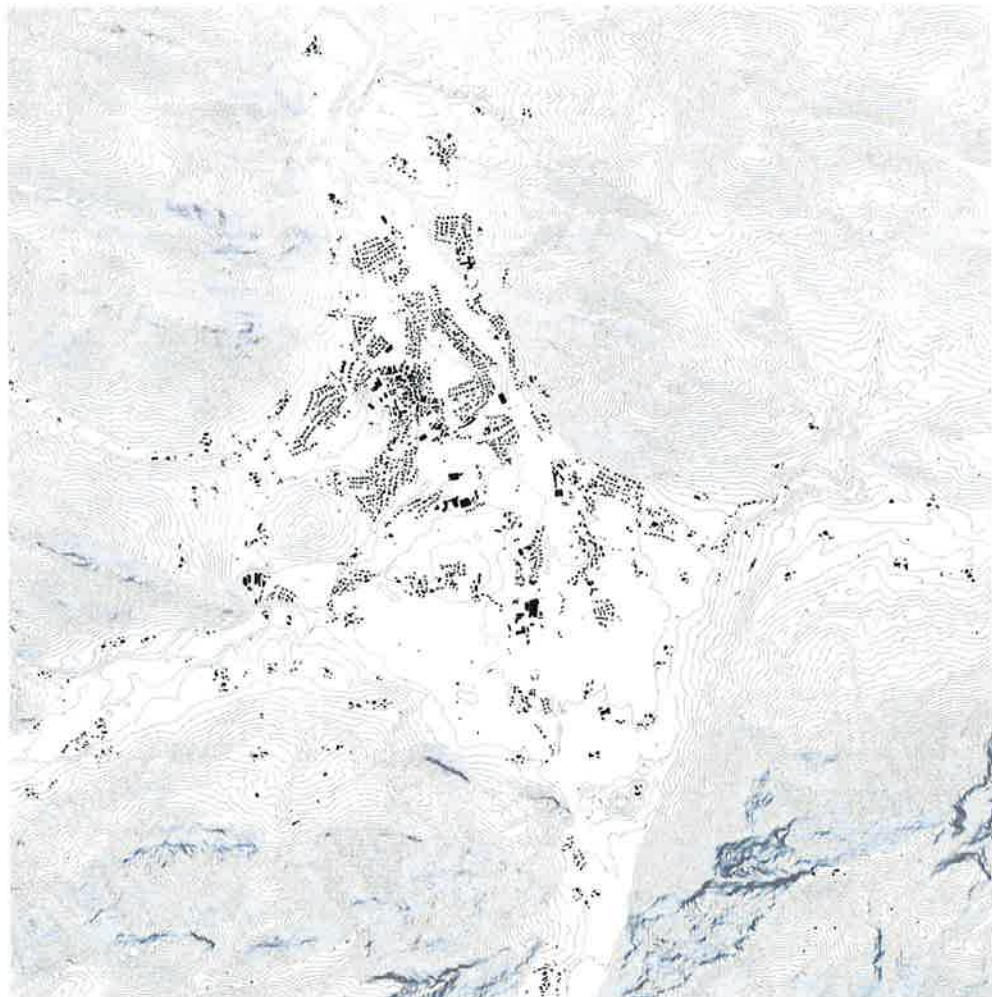
Vergleicht man die Situation Mitte des vorletz- ten Jahrhunderts mit der heute, so lässt sich schon damals das disperse „Siedlungsmus-

ter“ gut erkennen. Vor diesem Hintergrund und einer in den letzten 50 Jahren wachsen- den Bevölkerung erscheint die heute vor- zufindende Zersiedelung des Talraums eine logische Konsequenz. So führt beispielsweise der Zuwachs von Einzelgebäuden im Bereich ehemaliger Hofanlagen zu einem städtebau- lich nicht immer erwünschten Wachstum im sogenannten „Außenbereich“.

Zum Teil der Topografie geschuldet, wirkt vor allem der Hauptsiedlungsbereich wenig kompakt, zahlreiche Ortserweiterungen in den letzten Jahrzehnten breiten sich flächen- haft im Talraum aus. Neben einem stetigen „Verbrauch“ an Landschaft sowie an landwirt- schaftlich genutzter Fläche, erzeugt diese Flä- cheninanspruchnahme u.a. lange Wege, z.B. in den Ortskern oder zu anderen gemeindli- chen Zielen. Die Folge sind ein erhöhtes Ver- kehrsaufkommen und damit einhergehend Zusatzbelastungen für den einzigartigen Siedlungs- und Naturraum.

Eine weitere Zersiedelung des Talkörpers

12 Abbildung  
Siedlungsstruktur  
M 1:50.000



sollte vermieden werden. Ein Siedlungswachstum sollte auf die Hauptsiedlungsbereiche begrenzt werden. Dabei sind Baulücken zu schließen und Ortsränder zu arrondieren. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist darauf hin anzupassen.

## 2.2 Verkehr

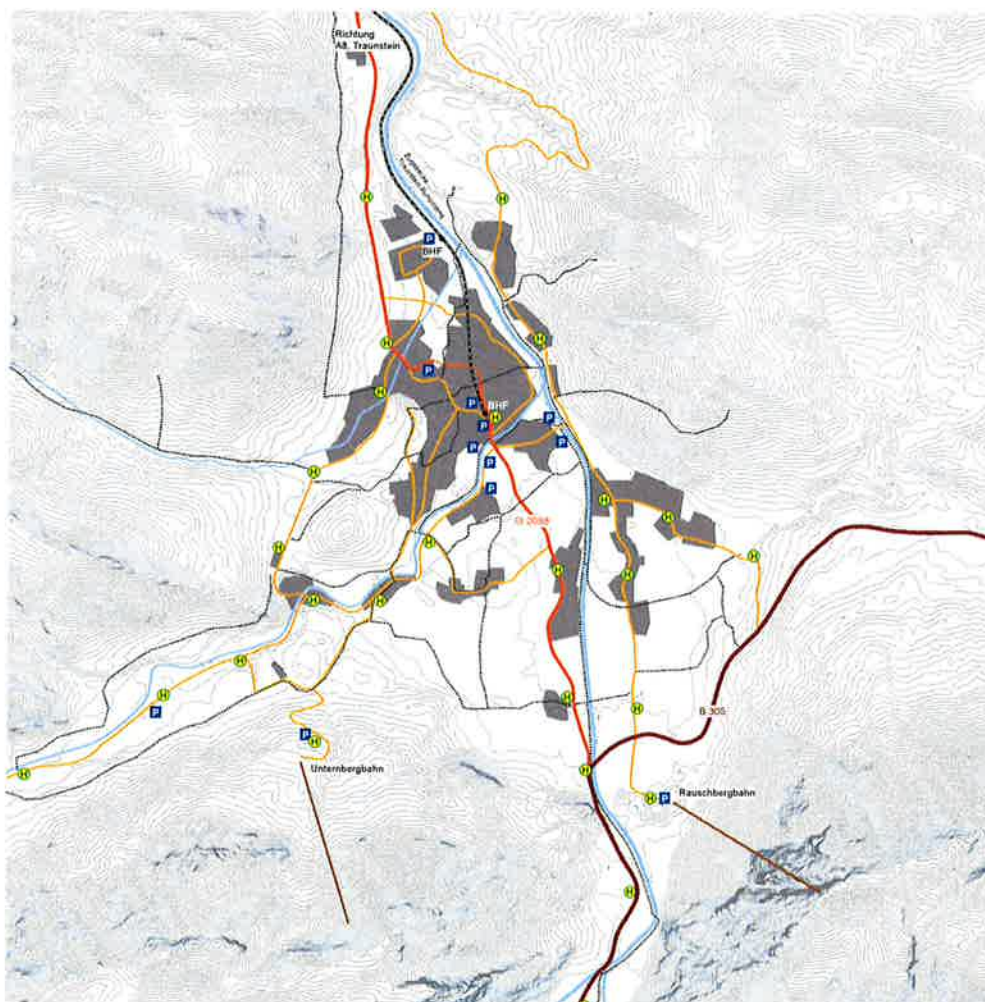
Mit der Bundesstraße B305 und der Staatsstraße St 2098 ist das Gemeindegebiet gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Ergänzt wird das Straßennetz von zahlreichen örtlichen Erschließungsstraßen, Anliegerstraßen und Wirtschaftswegen.

Daneben finden sich Fuß- und Radwege, z.B. entlang der Traun und der Urschlauer Ache, die in Ergänzung zum Straßennetz Siedlungsbereiche und Landschaftsraum für den „langsamen Verkehr“ erschließen.

Mit der Bahnstrecke Ruhpolding - Traunstein existiert ein weiterer Verkehrsträger von überörtlicher Bedeutung. Ergänzt wird der öffentliche Personenverkehr durch ein engmaschiges Busnetz. Zum einen erschließen die Dorflinien A, B und D vom Bahnhof aus die Ortsteile sowie touristische Ziele, zum anderen verbindet die Regionalbuslinien RVO 9506 Ruhpolding mit Inzell und Reit im Winkel. Ergänzt wird das Angebot in den Sommermonaten durch eine Busverbindung nach Bad Reichenhall und Salzburg.

Der dispersen Siedlungsstruktur Rechnung tragend, findet sich im Gemeindegebiet ein dichtes VerkehrswegeNetz. In Ergänzung zum guten ÖPNV-Angebot erscheint der Talraum in Teilen fast schon übererschlossen. Die positive Folge ist ein dichtes Netz an Wegen, die auch für Fußgänger oder Radfahrer gut zu nutzen sind.

Mit dem Bau des Schlosstunnels konnte eine verkehrliche Entlastung des Ortskerns zugunsten von mehr Aufenthaltsqualität



13 Abbildung  
Verkehr  
M 1:50.000

erreicht werden. Durchgangs- und Gewerbeverkehre nutzen nun die Ortsumfahrung. Auf eine Hierarchisierung der Verkehre und Straßen ist zu achten, ebenso sollte eine gute Wegweisung unnötige Wege bzw. Fahrten verhindern.

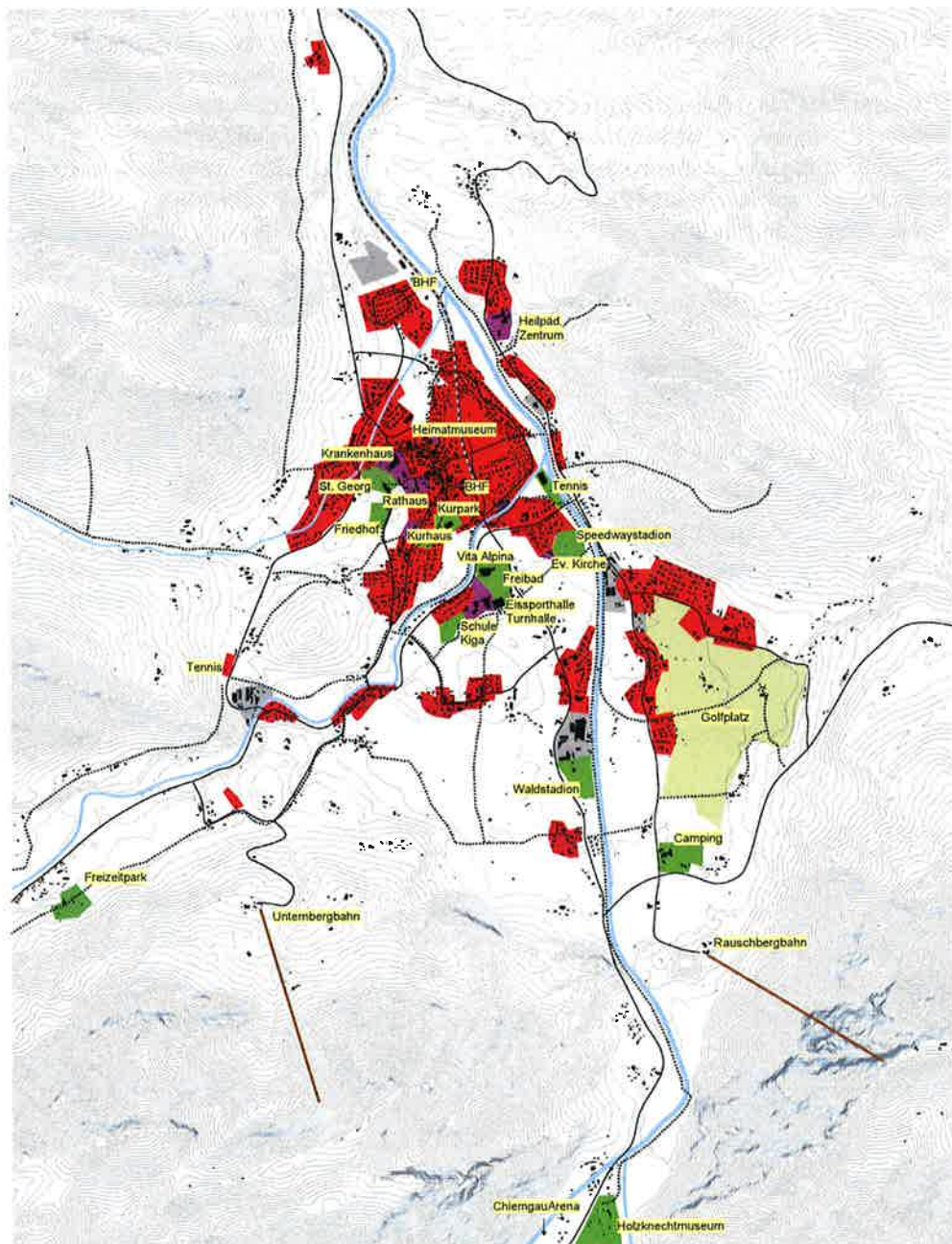
Der Fuß- und Radverkehr soll auch weiterhin vom kleinteiligen, engmaschigen örtlichen Wegenetz profitieren und Abseits der größeren Verkehrsstraßen sicher zu den örtlichen Zielen gelangen.

### 2.3 Nutzungen und Funktionen

Der Ortskern Ruhpolding bildet das funktionale Zentrum. Hier finden sich Einrichtungen der Verwaltung, Kultur, Kirche, Gesundheit, Bildung, Dienstleistungen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten etc. Ebenso sind hier wichtige touristische Einrichtungen wie das Kurhaus, der Kurpark oder das Vita Alpina angesiedelt.

Großflächige Gewerbegebiete finden sich südlich des Ortskerns in der Siedlung Schwaig, westlich des Ortskerns im Bereich Mühlfeld, entlang der Traun im Ortsteil

14 Abbildung  
Nutzungen und  
Funktionen  
M 1:40.000



St. Valentin sowie nördlich des Ortsteils Bibelöd. U.a. sind hier Nahversorgungsbetriebe, Bau- und Gartenmärkte sowie produzierende Gewerbe- und Handwerkseinheiten auszumachen.

V.a. der südliche Tal- bzw. Landschaftsraum ist durch zahlreiche Möglichkeiten freiraumbezogener Aktivitäten geprägt (siehe Kapitel Bergsport und landschaftsbezogene Naherholung). Hierzu zählen Wander- und Fahrradwege, Sportanlagen, Campingplatz, Golfplatz, Freizeitpark, Badeseen, zahlreiche bewirtschaftete Almen u.v.m..

Diese Nutzungsvielfalt gilt es zu erhalten. Dabei bleibt der Ortskern von Ruhpolding das funktionale Zentrum. Entwicklungen, die eine Schwächung des Zentrums herbeiführen, sind zu vermeiden. Gewerbliche Entwicklungen in den GE-Gebieten dürfen nicht in Konkurrenz zum Ortszentrum stehen, aufgrund des wertvollen Landschaftsraums sowie den zuvor beschriebenen Zersiedelungstendenzen ist von einer Neuausweisung weiterer GE-Gebiete abzusehen, vielmehr sollten die bestehenden Gebiete neu strukturiert und vorhandene Flächenpotentiale genutzt werden.

Der Natur- und Landschaftsbezug zahlreicher Aktivitäten gilt es zu erhalten und weiter auszubauen.

Die wirtschaftliche Situation der landwirtschaftlichen Betriebe ist generell seit Jahrzehnten schwierig, das Höfesterben schreitet fort. Im Alpenraum begrenzen die natürlichen Standortbedingungen die fortschreitende Mechanisierung und Rationalisierung. Die Landwirtschaft pflegt und erhält aber die Kulturlandschaft, die für die Identität des Raums und als Basis des Tourismus unverzichtbar ist.

## 2.4 Tourismus

Die Lage Ruhpoldings in einem attraktiven, voralpinen Landschaftsraum und die Zugehörigkeit zum stark touristisch entwickelten Chiemgau bilden die Grundlagen dafür, dass der Tourismus in Ruhpolding bereits seit langer Zeit ein prägender Faktor im Wirtschafts- und Gemeindeleben geworden ist.

Der Tourismus als Massenphänomen reicht in Ruhpolding zurück bis in die Nachkriegszeit, als die Pauschalreise als Tourismusform entwickelt wurde. Maßgeblich die „Touropa“,

deren Geschäftsziel es war, dem sog. Otto Normalverbraucher bezahlbare Urlaubsreisen zu ermöglichen, brachte die Gäste in großen Mengen auch nach Ruhpolding.

Mitte der 1980er Jahre hatte Ruhpolding rund 6.700 Betten, 90.000 Gäste und rund 900.000 Übernachtungen pro Jahr.

Den Höhepunkt des Tourismusgeschäfts brachten die Wende in der DDR und die deutsche Wiedervereinigung mit sich. Im Jahr 1991 wurde mit 1,1 Mio. Übernachtungen die höchste Zahl erreicht. Seitdem sind die Zahlen kontinuierlich rückläufig. Im Jahr 2013 wurde mit 625.000 Übernachtungen und 4.900 Betten ein aktueller Tiefstand erreicht.

Diese Entwicklung – die vergleichbar auch in anderen Orten im Chiemgau und im ganzen Alpenraum stattfindet – lässt sich auf eine Vielzahl von Ursachen zurückführen. Die Erwartungen der Gäste, das Reise- und Buchungsverhalten befinden sich in einem dynamischen Veränderungsprozess. Wesentliche Elemente sind u.a.:

- zunehmend steigende Reiseerfahrung, dadurch geringere Verbundenheit mit einem Zielort, höhere Erwartungen an die angebotene Qualität bzw. das Preis/Leistungsverhältnis;
- kürzerer Haupturlaub – dafür zusätzlich mehrere Kurzurlaube: im gesamten Alpenraum verkürzte sich die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste (ca. -2 Tage innerhalb von 10 Jahren). Dies erklärt, warum Ruhpolding heute zwar immer noch hohe Gästezahlen, aber stark abnehmende Übernachtungszahlen aufweist.
- Siegeszug des Internets im Buchungsverhalten - das Internet ist heute das entscheidende Medium für die Buchung. Unterkünfte, die keine entsprechenden Möglichkeiten bieten, werden vom Markt verdrängt (nach Kohl & Partner, 2010: Masterplan Hotelentwicklung für den Landkreis Traunstein).

Dieser Wandel führt zu einem Umbruch im Beherbergungsgewerbe. Die Zahl der Gästebetten ist seit 25 Jahren kontinuierlich gefallen. In Ruhpolding sank das Bettenangebot von 1987 bis 2007 von 6.620 auf 5.500 Betten, entsprechend einem Rückgang von 17%. Im Landkreis Traunstein lag der Rückgang im selben Zeitraum sogar bei -38% (Kohl & Partner,

2010). 2013 lag die Zahl der Betten in Ruhpolding nur mehr bei 4.900. Es gibt einen Strukturwandel von kleinen zu größeren Einheiten, von Privatanbietern zu professionellen Betreibern, von „unprofilierten Angeboten“ zu spezifisch positionierten Betrieben.

Der Neubau von Hotelkapazitäten gilt daher als notwendige Strategie, diesen Strukturwandel zu gestalten. Der Masterplan Hotelentwicklung des Landkreises sieht im Landkreis ein Potenzial für rund 600 bis 1.000 Hotelzimmer gegeben. Eine zweite Strategie liegt in der Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe im Sinne einer qualitativen Verbesserung, Modernisierung und ggf. Erwei-

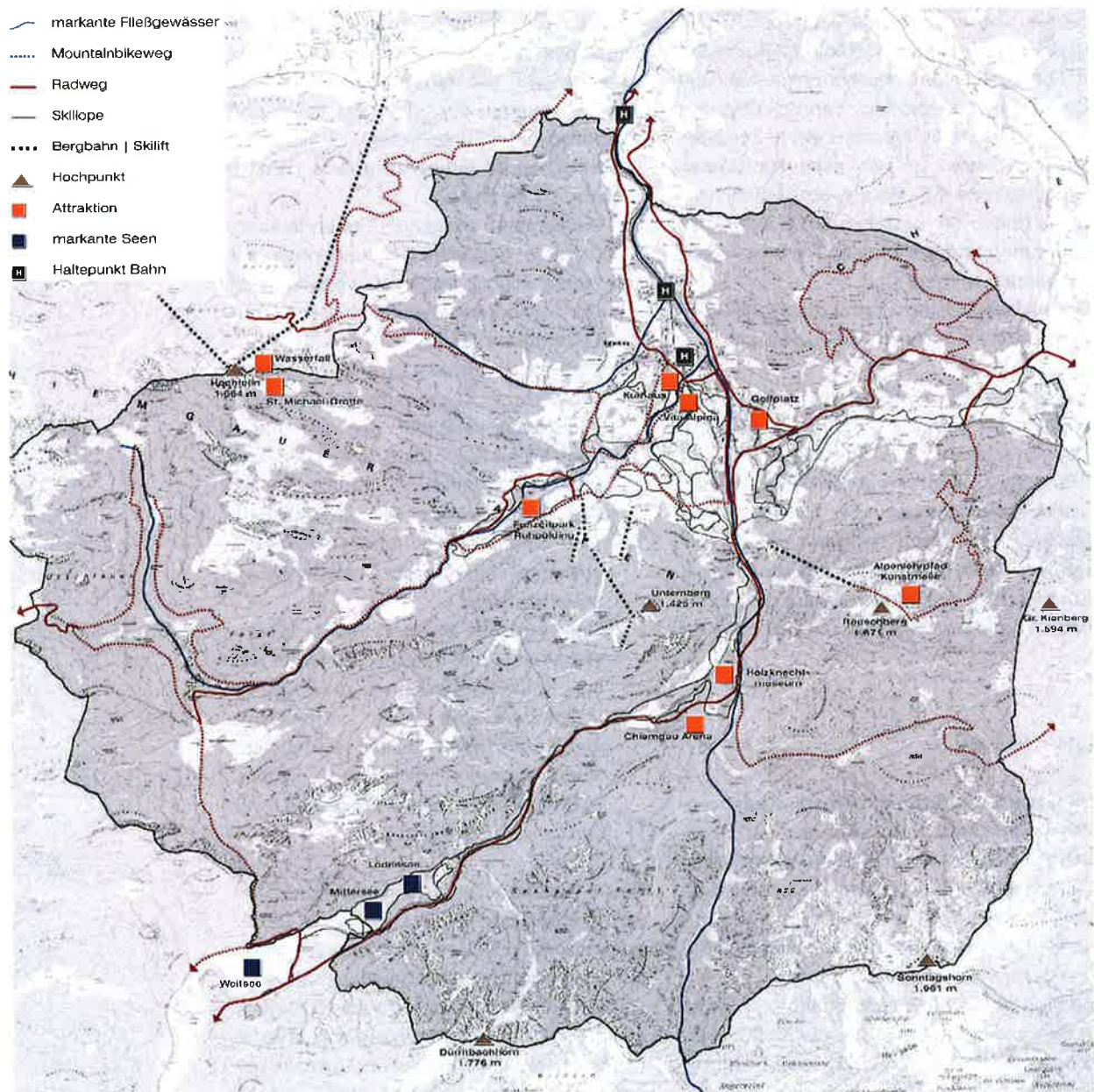
terung. Könnten die bestehenden Betten gesichert werden, wäre mehr gewonnen als mit einem Hotel-Neubau.

In Ruhpolding besteht eine weitere, spezifische Problematik: Der Ort hat bei der touristischen Vermarktung jahrelang allein auf seine internationale Bekanntheit durch den Biathlon-Weltcup gesetzt. Dies ging aber ein Stück weit an der Nachfrage der Gäste vorbei: rund 90% der Gäste kommen aus dem Inland. Die Monate Juli, August und September sind die stärksten Reisemonate. Auf Grund des hohen ferientouristischen Anteils liegen die Spitzen im Monat August. Die Sommergäste treffen ihre Reiseentscheidung primär aufgrund des im Sommer vorzufindenden Angebots und

### 15 Abbildung Tourismus und Erholung

ohne Maßstab

Darstellung:  
WGF 2014



nicht aufgrund der Bekanntheit eines Wintersportereignisses.

Mittlerweile hat bei der Ruhpolding Tourismus GmbH eine strategische Neuausrichtung stattgefunden. Ruhpolding wird als „wildromantisches Naturparadies für aktive und passive Erholung mit authentischer Lebensart“ positioniert. Angestrebt wird eine Steigerung der Qualität und Professionalität. Die Orientierung auf den Bergsport wird beibehalten, aber verstärkt um andere Angebote ergänzt.

Ruhpolding ist so stark auf den Tourismus ausgerichtet, dass eine hohe Abhängigkeit von diesem Wirtschaftszweig besteht. Für die Gemeinde ist es eine zentrale Herausforderung, sich mit den richtigen Konzepten und Angeboten für den Tourismusmarkt der Zukunft aufzustellen.

## 2.5 Bergsport und landschaftsbezogene Naherholung

Die Bergwelt bietet die Grundlage für die Ausübung von Bergsportarten im Sommer und Winter.

Aufgrund des flachen Reliefs im Talkessel und entlang der Täler der Gewässer können im Winter umfangreiche Loipen angelegt werden, die den Skilanglauf und die Ausübung des Biathlons ermöglichen. Ruhpolding entwickelte sich so zum Zentrum des nordischen Skisports und des Biathlonsports in Bayern, was zur Ansiedlung des Olympiastützpunkts (= Bundesleistungszentrum) für Biathlon und Ski Nordisch an der Chiemgau-Arena geführt hat. Ruhpolding ist alljährlich für eine Woche Ausrichter von Biathlon-Weltcup-Veranstaltungen und hat in diesem Zusammenhang bundesweit und international eine sehr hohe Bekanntheit erlangt.

Die Chiemgau-Arena dient seit den 1960er Jahren als Olympiastützpunkt. Im Vorfeld der Biathlon-Weltmeisterschaften 2012 wurden das Stadion umgebaut, die früheren Gebäude abgerissen, das heutige, moderne, mehrstöckige Gebäude sowie Zuschauerränge für 12.000 bis 14.000 Besucher errichtet. Weitere wesentliche Elemente sind der Schießstand und die fünf Sprungschancen.

Außerhalb der Wettkampfzeiten findet ganzjährig Trainingsbetrieb statt. Im Sommer gibt es Gästeführungen, die gut besucht werden.

Das Grundstück der Chiemgau-Arena gehört den Bayerischen Staatsforsten, die Gemeinde ist Betreiber der Einrichtung. Aus dem Umbau bzw. Neubau der Arena und dem laufenden Unterhalt resultiert eine hohe finanzielle Belastung für die Gemeinde.

Im Sommer bestehen für das Bergwandern unzählige Möglichkeiten. Mit Gleitschirmfliegen und dem Golfsport werden auch „moderne“ Sportarten angeboten.

Der alpine Skisport ist dagegen wenig entwickelt, was vermutlich aus der vergleichsweise niedrigen Höhenlage der Berge (unter 2.000 m) und der großen Konkurrenz von Alpin-Skigebieten in Tirol herrührt. Am Rauschberg findet kein Skibetrieb statt. Am Unternberg bestehen am unteren Hangbereich beim Ortsteil Bärenschenndt zwei Schlepplifte mit angelegten Skipisten, während im Bereich der Sesselbahn keine Skipisten erschlossen sind. Kleine Liftanlagen bestehen auch in den Ortsteilen Maiergschenndt und Westernberg.

Alle Wintersportorte stehen vor der Herausforderung, sich auf den bevorstehenden Klimawandel mit einer zunehmenden Erwärmung einzustellen. Gemäß einer aktuellen Studie des Deutschen Alpenvereins sind die Chiemgauer Skigebiete Hochfelln, Unternberg und Winklmoosalm bei einer Erwärmung von + 1,0° eine natürliche Schneesicherheit (ohne Beschneigung) nicht oder nur eingeschränkt gegeben. Unter Einsatz von künstlicher Beschneigung ist bis zu einer Erwärmung von + 2,0°C nur mehr eine eingeschränkte Schneesicherheit, bei + 3°C keine Schneesicherheit mehr gegeben. Ruhpolding sollte frühzeitig prüfen, welche Konsequenzen für die touristische Ausrichtung zu ziehen sind.

## 2.6 Topografie und Landschaft

Die Topographie von Ruhpolding ist – wie bereits erläutert – als eine Kessellage zu beschreiben:

Die Gemeindegrenze verläuft weitgehend entlang der Höhen der Vorgebirgszüge, die den Ort umgeben. Charakteristisch ist der Verlauf der Gewässer: die Gemeindegrenze bildet fast ringsum die Wasserscheide, somit fließt alles Wasser in den Talkessel und mit

der Weißen Traun nach Norden.

Die Höhenlage bewegt sich zwischen 530 m und 1961 m ü.NN. Die höchste Erhebung bildet das Sonntagshorn (1961 m) an der Grenze zu Tirol. Aufgrund der Nähe zum Hauptort sind der Unternberg (1425m) und der Rauschberg (1671 m) die beiden prägenden und vorrangig touristisch erschlossenen „Hausberge“ Ruhpoldings. Der Hauptort im Talkessel liegt auf rund 650 m Höhe.

Die große Höhendifferenz von rund 1.500 m prägt das Gemeindegebiet und bildet ein alpines Panorama aus, auch wenn die Gipfel durchweg unterhalb von 2.000 m Höhe liegen und auch deshalb zum Vorgebirge zu zählen sind.

Das Gemeindegebiet ist zu einem hohen Anteil bewaldet. Gemäß Gemeindedaten umfasst der Waldanteil 67,5%, während die Landwirtschaftsfläche nur 14% und die Gebäude- und Freifläche nur 1,7% ausmachen.

## 2.7 Natur- und Landschaftsschutz

Angesichts der Lage in einem (vor-)alpinen Landschaftsraum überrascht es nicht, dass große Teile des Gemeindegebiets in irgendeiner Form unter Naturschutz stehen oder als Biotop amtlich kartiert wurden.

Die Berge im Süden des Gemeindegebiets liegen im Naturschutzgebiet Östliche Chiemgauer Alpen. Auch der Gipfel und die Süd- und Ostseiten des Rauschberges zählen hierzu.

Das FFH-Gebiet 8241-372 „Östliche Chiemgauer Alpen“ und das Vogelschutzgebiet 8241-401 „Naturschutzgebiet Östliche Chiemgauer Alpen“ sind weitgehend identisch mit dem NSG, reichen aber räumlich darüber hinaus. So zählen auch die Nord- und Westseite des Rauschbergs zum FFH- und Vogelschutzgebiet. Die Chiemgau-Arena wurde als Insel aus den Natura 2000 - Gebieten ausgespart. Eine Besonderheit ist das FFH-Gebiet 8241-371 „Extensivwiesen um Ruhpolding“:

16 Abbildung  
Naturschutz

ohne Maßstab

### Naturraum

..... naturräumliche Gliederung

### Natur- und Landschaftsschutz

■ FFH-Gebiet

▨ SPA-Gebiet

▨ Naturschutzgebiet

▨ Landschaftsschutzgebiet

▨ Weiderrachte Traunauen

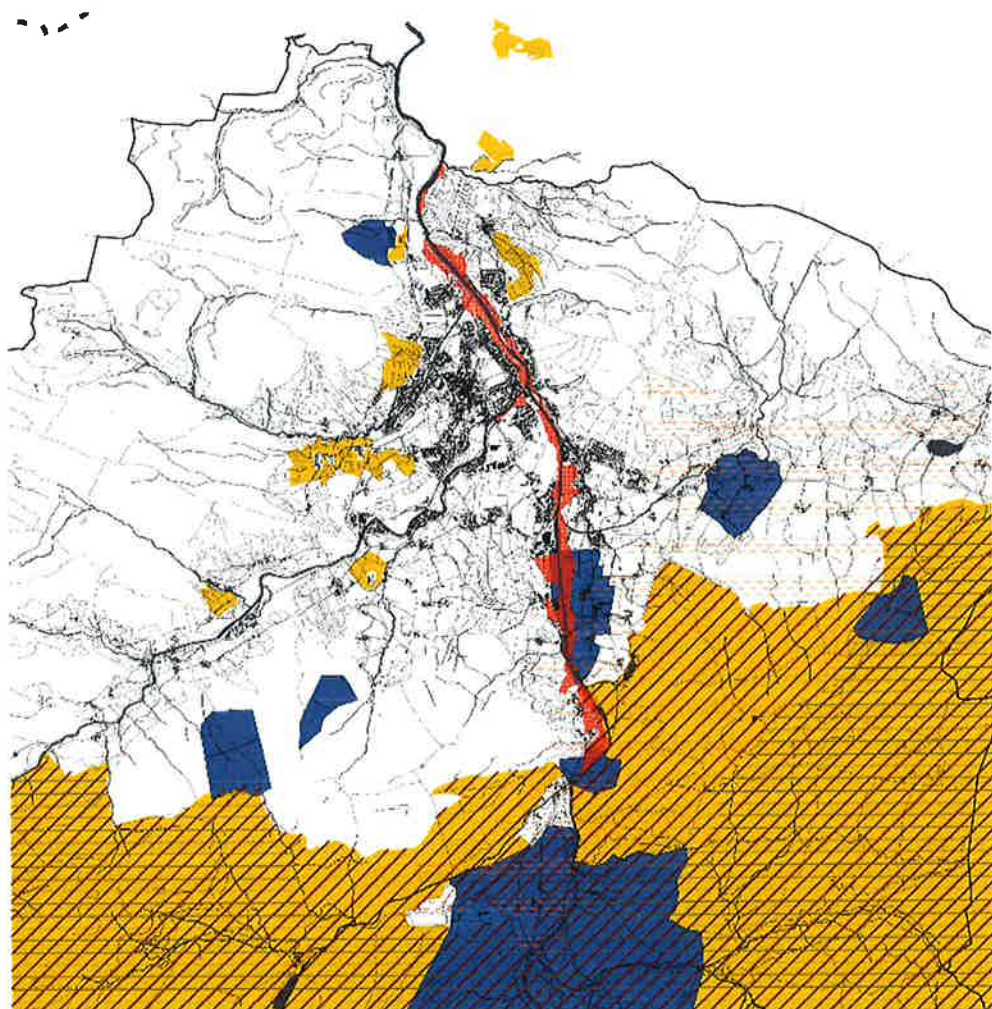
### Wasserschutz

■ Trinkwasserschutzgebiet

— Fließgewässer

■ Stehende Gewässer

■ Gebäude



Darstellung:  
WGF



Das rund 1 km<sup>2</sup> Fläche umfassende Gebiet besteht aus neun Teilflächen, die teilweise sehr ortsnah liegen. Geschützt wurden v.a. magere Flächland-Mähwiesen bzw. Berg-Mähwiesen. Das dazugehörige Erhaltungsziel lautet: „Erhaltung eines repräsentativen Ausschnitts extensiver Wiesennutzung im Ruhpoldinger Talraum am Fuß der Chiemgauer Alpen mit artenreichen, extensiven Mähwiesen“.

## 2.8 Gewässer, Wasser- und Hochwasserschutz

Das wichtigste Fließgewässer im Gemeindegebiet ist die Weiße Traun, die aus mehreren Gebirgsbächen gespeist wird und deren Einzugsgebiet auch Flächen in Tirol umfasst.

Südlich des Hauptorts verläuft die Urschlauer Ache, die von Südwesten heranfließt und östlich des Ortszentrums in die Weiße Traun mündet.

Als drittes Fließgewässer, das das Ortszentrum berührt, ist der Steinbach zu nennen, der von Westen an das Zentrum herankommt, zu Füßen des Kirchbergs westlich am Zentrum vorbeiläuft und die Wohngebiete im nördlichen Teil quert, ehe er in die Weiße Traun mündet. Das heutige Gerinne des Steinbachs wurde in den 1930-er Jahren künstlich angelegt und als Schussgerinne später noch einmal ausgebaut. Es verläuft nicht an der tiefsten Stelle des Reliefs und damit nicht an seinem ursprünglichen Verlauf.

Aufgrund des alpinen Charakters der Gewässer mit einem starken Längsgefälle bilden sich bei Hochwasser keine breit ausufernden Überschwemmungsbereiche aus. Nach Angaben der Gemeinde entstanden in Ruhpolding bei den Hochwasserereignissen der vergangenen Jahre keine nennenswerten Probleme. Wenn Probleme entstanden, stammten die aus austretenden Hang- oder Grundwasser, aber nicht aus den Flüssen. Vor Jahren hat der Steinbach einmal etliche Häuser bei einem Hochwasser geflutet. Der Mündungsbereich des Steinbaches in die Traun ist eine Problemstelle wegen der Bahnquerung. Im Abschnitt zwischen der Staatsstraße und der Traun wollte das WWA einen naturnahen Ausbau durchführen, scheiterte jedoch am Grunderwerb. Um zu vermeiden, dass der Steinbach bei Hochwasser in den Tunnel der

Ortsumgehungsstraße ausufert, wurde im Bereich Vinzenzstraße ein Rückhaltebereich angelegt.

Infolge der geringen Ausuferungstendenz der Gewässer hat sich die Besiedlung oftmals nahe an die Gewässer heran entwickelt. Für die Gewässer in Ruhpolding bestehen bisher keine förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Bei Bedarf werden hydraulische Berechnungen durchgeführt, um zu ermitteln, ob Flächen innerhalb oder außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen.

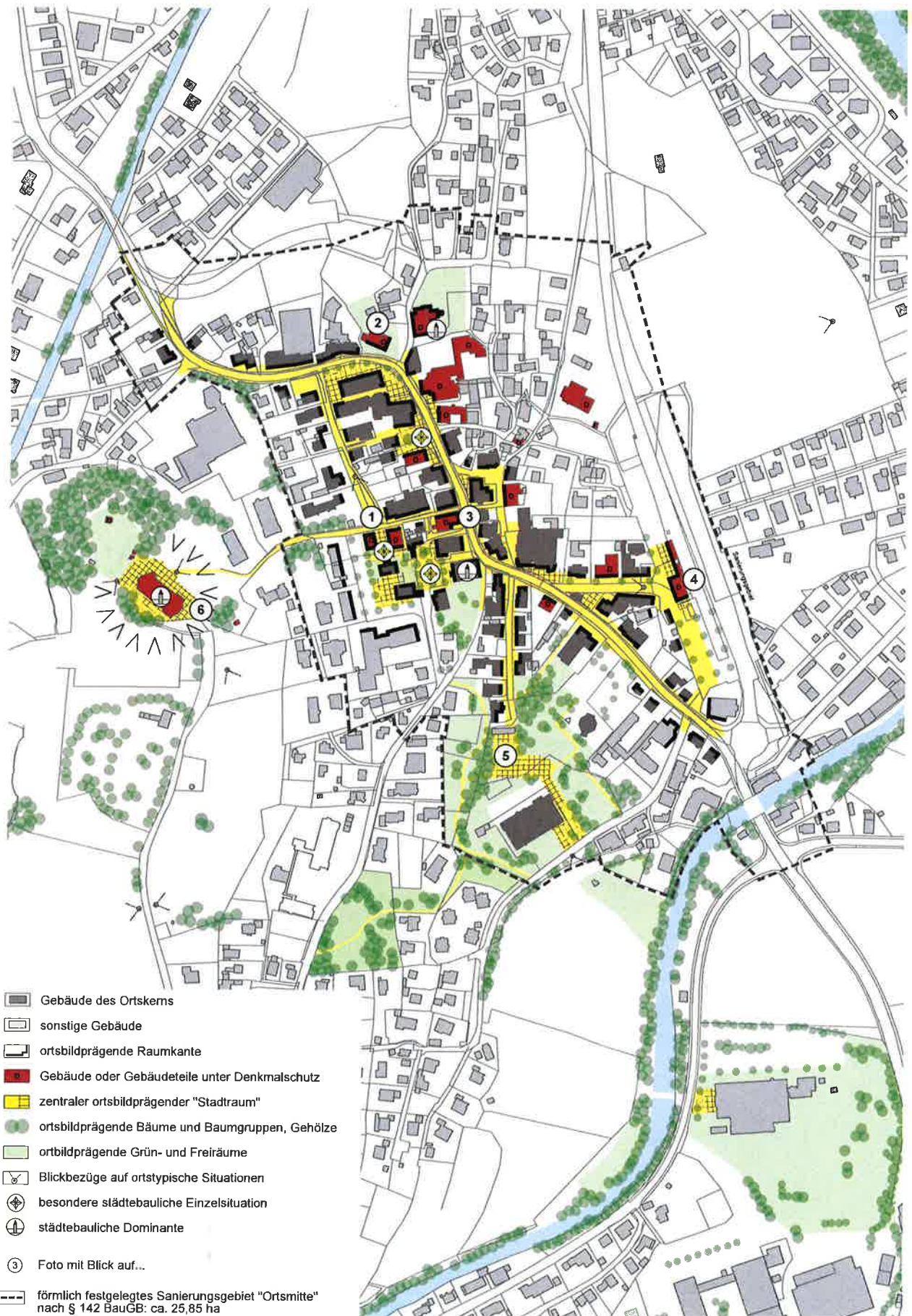
## 2.9 Energie

Das Gemeindegebiet Ruhpoldings weist eine disperse Siedlungsstruktur und einen hohen Anteil an Einzelgebäuden v.a. Einfamilienhäuser auf, mit steigender Tendenz. Aus energetischer Sicht wirkt sich dies negativ auf den Gesamtenergiebedarf aus, aufgrund des erhöhten Wohnflächenbedarfs je Einwohner und der geringen Kompaktheit der Gebäude. Leitungsgebundene Energieträger, wie z.B. Gas, spielen in Bayern in entsprechend dispersen Siedlungsstrukturen eine untergeordnete Rolle, der Hauptanteil entfällt i.d.R. auf Öl. Fernwärme ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden, eine Ausnahme bildet im Gemeindegebiet das Nahwärmenetz in der Ortsmitte.

Für den Landkreis Traunstein liegt seit 2014 ein Energienutzungsplan für den Bereich Strom vor. Ziel ist eine hundertprozentige Versorgung aus erneuerbarem Strom bis 2020 für Haushalte und Gewerbe bzw. bis 2025 für den gesamten Strombedarf. Der Anteil erneuerbarer Energien in der Gemeinde Ruhpolding lag 2012 bei unter 50%, laut Energienutzungsplan könnten in Ruhpolding 100%, mindestens jedoch 51% erreicht werden. Ein Energienutzungsplan für den Bereich Wärme liegt in Ruhpolding nicht vor.

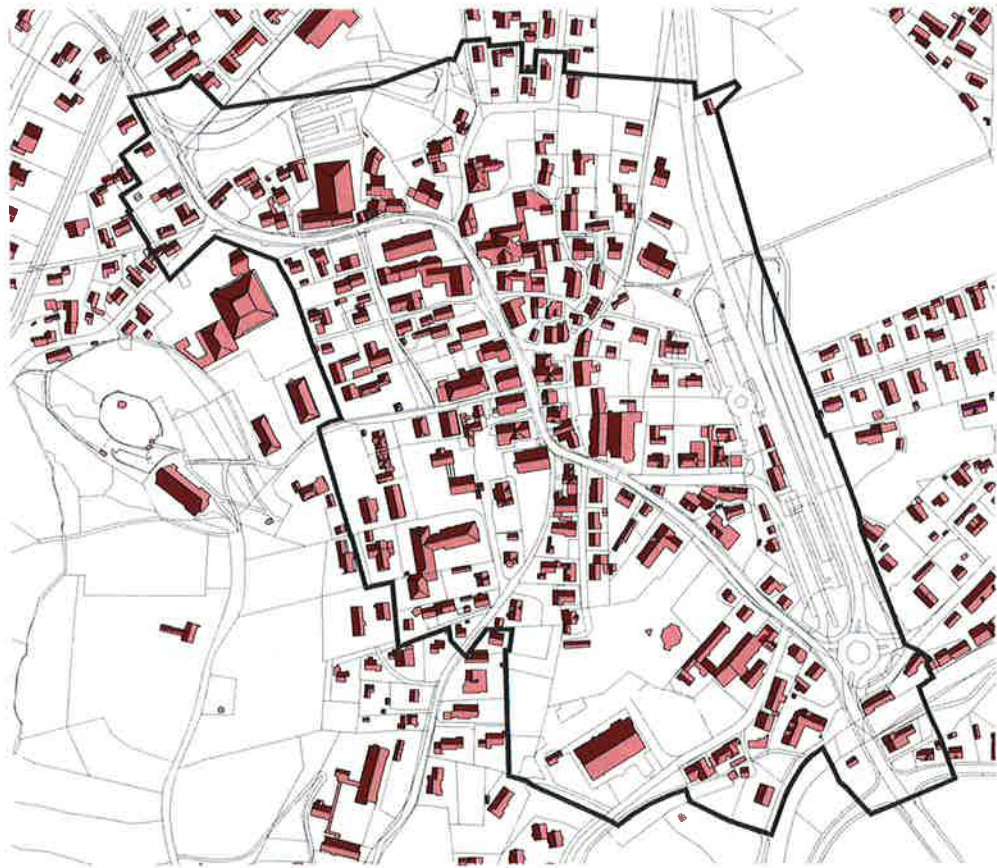
Um zumindest die Vorgaben aus dem „Aktionsprogramm Klimaschutz 2020“ der Bundesregierung – die Treibhausgasemissionen bis 2020 um mindestens 40 Prozent gegenüber 1990 zu reduzieren („Aktionsprogramm Klimaschutz 2020“, Dez 2014) – zu erreichen muss neben der Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude auch der Anteil der erneuerbaren Energien bei der Wärmeversorgung erhöht werden.





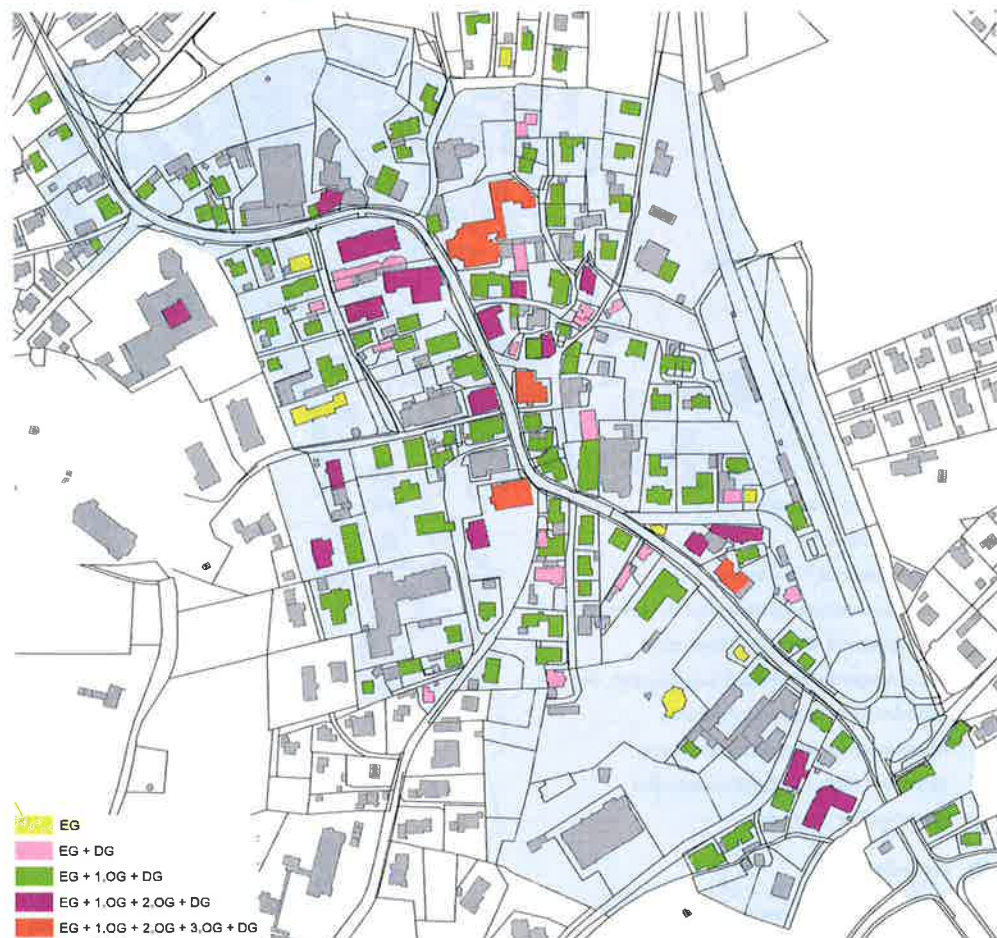
**18 Abbildung rechts**  
Dachaufsicht  
M 1:6.000

Darstellung:  
Plankreis 2014



**19 Abbildung rechts**  
Geschosszahlen  
M 1:6.000

Darstellung:  
Salm & Stegen 2014



### 3.2 Einzelhandel und Dienstleistungen

Im Juli 2013 konnten insgesamt 210 Gewerbebetriebe in der Gemeinde Ruhpolding durch Ortsbegehungen als Gebäudenutzung erfasst werden. Erfasst wurde der Hauptort, in den Ortsteilen fand keine Erhebung statt.

Vor allem der Ortskern zeichnet sich durch eine hohe Nutzungsdichte aus. Prägend sind die vielen Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants, Cafés und Beherbergungsbetriebe sowie die öffentlichen Nutzungen. Allerdings belegt der Vergleich mit früheren Erhebungen (Heinritz 1999, CIMA 2008), dass die Zahl der Einzelhandelsbetriebe im Ortskern rückläufig ist, die Folge sind vereinzelte und auch räumlich konzentrierte Leerstände (bspw. im Müllritterweg). Insgesamt ist die Zahl der leerstehenden Ladenlokale als hoch zu bewerten.

Positiv zu bewerten ist die Ansiedlung eines modernen Edeka-Vollsortimenters nördlich des Ortskerns an der Umgehungsstraße. Auch wenn diese Ansiedlung teilweise für die Schließung des Rewe-Marktes im Ortskern verantwortlich gemacht wird, muss diese im Hinblick auf die gestiegenen Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten als eine langfristig richtige Entscheidung gesehen werden. Trotz der beschriebenen Betriebsschließungen ist die Verkaufsflächenausstattung im Ortskern und im unmittelbaren Umfeld in den letzten Jahren gewachsen.

Bei der Begehung der Einzelhandelsbetriebe konnten insgesamt 8.717 qm Verkaufsfläche erhoben werden. Als erster Indikator für die Beurteilung des Versorgungsgrades eines Ortes kann die so genannte Verkaufsfläche pro Einwohner heran gezogen werden.

	<b>Nutzung</b>	<b>Anzahl der Einheiten</b>
	Einzelhandel	81
	Handwerk klassisch	6
kopplungsrelevante Dienstleistungen	Gastronomie (im Tagesbetrieb) (Imbiss, Café/Bistro, Eisdiele, SB-Restaurant, Gaststätte, Restaurant, Schankwirtschaft)	41
	Service / Handwerk (Reisebüro, Fotostudio, Friseur, Reinigung, Schlüsseldienst, Schuhreparatur, Copy-Shop, Lotto/Toto, Änderungsschneiderei)	12
	Geld- und Briefverkehr (Sparkasse, Post, Banken)	2
	Gesundheitswesen (Allgemeinärzte, Fachärzte, Zahnärzte, Psychotherapeuten, Heilpraktiker, Krankengymnasten, Heilmasseur etc.)	19
	Körperpflege / Fitness / Wellness / Sport	3
	Freizeit / Unterhaltung (Kino, Spielothek)	5
nicht kopplungsrelevante Dienstleistungen	Gastronomie (kein Tagesbetrieb) und Beherbergungsbetriebe	31
	Versicherungen, Verwaltungen (nicht-öffentlich)	1
	gehobene Dienstleistungen (Notare, Steuerberater, Architekten, etc.)	5
	sonstige Dienstleistungen (Fahrschule, Maklerbüros etc.)	4
	<b>Summe</b>	<b>210</b>
	Leerstände	37

02 Tabelle  
Anzahl gewerblicher  
Erdgeschoss-  
nutzungen

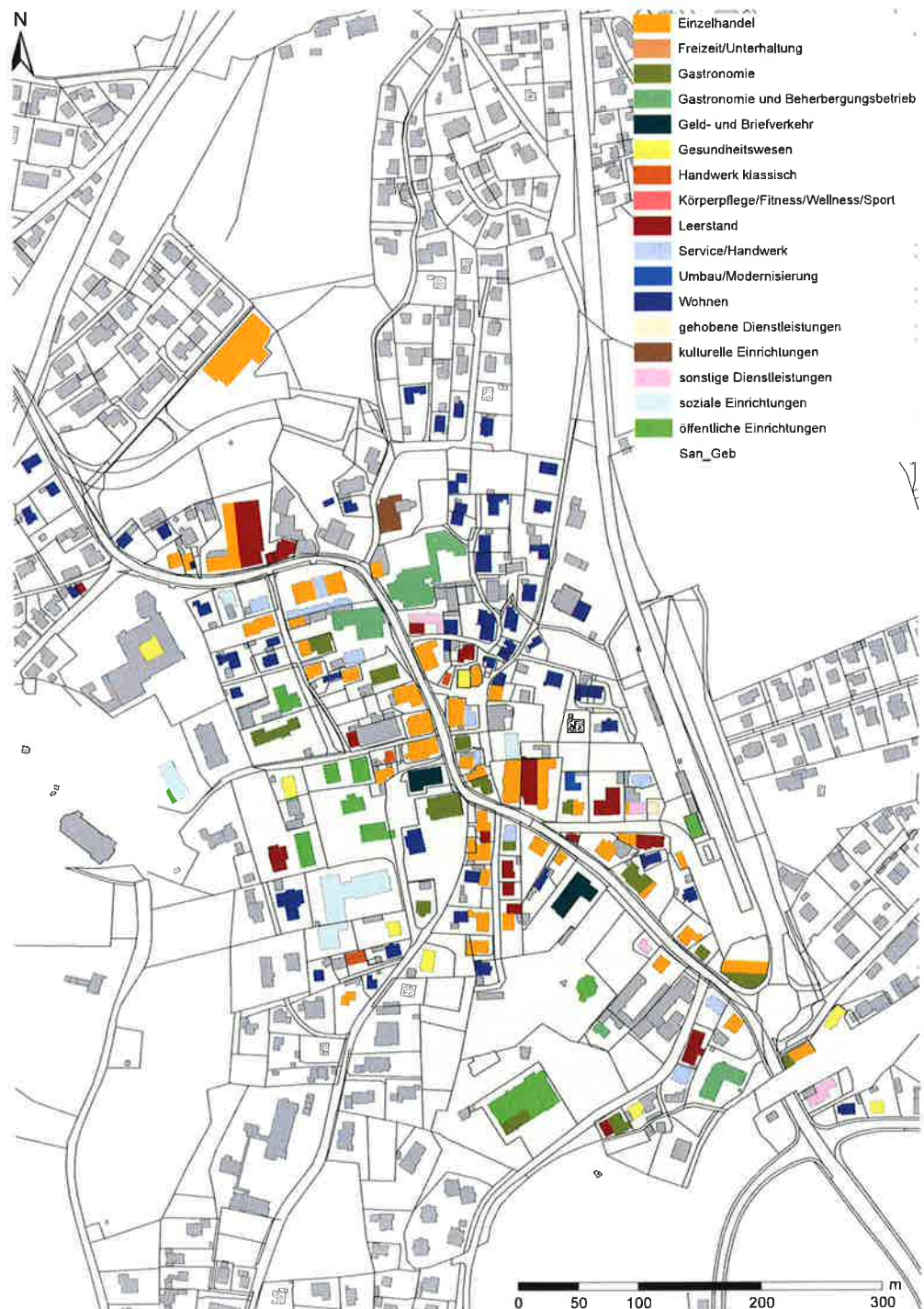
Quelle:  
eigene Erhebungen  
2013

Legt man die Einwohnerzahl zum Ende des Jahres 2012 zugrunde, so liegt die Verkaufsfläche pro Einwohner in Ruhpolding bei rund 1,3 qm und damit knapp unter dem Bundesdurchschnitt von rund 1,4. Im Vergleich zu Orten ähnlicher Größenordnung in Oberbayern ist die Ausstattung eher gering.

Knapp die Hälfte der Verkaufsfläche entfällt auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel, was einer Verkaufsfläche pro Einwohner in diesem Sortimentsbereich von 0,6 qm und damit einer sehr guten Ausstattung entspricht.

Als eine große Qualität ist die Tatsache zu bewerten, dass sich fast 50 Prozent der Verkaufsflächen im Ortskern befinden (die Flächen des Edeka einbezogen). Der Ortskern

20 Abbildung rechts  
EG Nutzungen



Quelle:  
eigene Erhebungen  
Juli 2013

Darstellung:  
Salm & Stegen 2014

übernimmt damit als zentraler Versorgungsbereich eine wichtige Versorgungsfunktion für Bewohner der Gemeinde Ruhpolding und Besucher.

Neben dem Ortskern existiert eine zweite nennenswerte Einzelhandelsagglomeration - der Sonderstandort Otto-Filitz-Straße/ Gewerbegebiet Gastager. Dort befinden sich drei größere Lebensmittelmärkte, ein Getränkemarkt, ein Möbel- und Leuchtengeschäft sowie ein kleinerer Baufachmarkt. Die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente an diesem weitgehend nicht integrierten Standort ist durchaus auch kritisch zu sehen, zentrenrelevante Sortimente wurden hingegen dort nicht in größerem Umfang zugelassen.

Der Branchenmix im Ortskern entspricht dem vieler touristisch geprägter Gemeinden. Die Branchenschwerpunkte bilden die Warengruppen Lebensmittel und Bekleidung. Auf sie entfallen insgesamt zwei Drittel der Verkaufsfläche. Vor allem in zentraler Lage spielt darüber hinaus das Angebot im Bereich von

Geschenkartikeln, Antik und Gebrauchtwaren eine wichtige Rolle. Wesentliche Lücken im Branchenmix lassen sich in den Bereichen Drogerieartikel, medizinische und orthopädische Artikel sowie Elektronik ausmachen. Im Hinblick auf den Versorgungsauftrag der Gemeinde als Grundzentrum sind die Sortimentslücken im mittelfristigen Bedarf jedoch zu relativieren. Überraschend ist das relativ geringe Angebot an Sportartikeln und wirklicher Sportfunktionskleidung. Diese Sortimente würden jedoch sehr gut zum sportbezogenen Tourismus passen.

Negativ fällt auf, dass vereinzelt Tendenzen einer „Verramschung“ zu erkennen sind. Diesen Tendenzen muss mit einer Qualifizierung der Betriebe und Erhöhung der Gestaltungsqualitäten begegnet werden. Gerade in einer Tourismusgemeinde mit einem hohen Anteil an Laufkundschaft kommt dem Außenauftritt der Geschäfte große Bedeutung zu. Auch die Aspekte Service und Freundlichkeit werden in Gesprächen mit Besuchern und Einheimischen immer wieder zum Thema gemacht.

	zentraler Versorgungsbereich „Ortskern“	Sonderstandort Otto-Filitz-Straße / GE Gastager	sonstige Lagen
Nahrungs- und Genussmittel	1.298	2.049	583
Haushalts- und Unterhaltungselektronik	25	13	102
Bau- und Heimwerkerbedarf	8	228	17
Möbel- und Einrichtungsgegenstände	113	769	1
Papier- und Schreibwaren, Medien, Tonträger	66	10	14
Spiel, Sport und Freizeit	93	4	161
Bekleidung, Mode und Schuhe	1.911	5	50
Drogerieartikel, Parfüm und Körperpflege	103	123	38
Medizinische Artikel, Orthopädie, Arznei	29	13	3
Pflanzen und zoologischer Bedarf	68	103	11
Uhren, Schmuck, Optik	111	1	0
Gebrauchtwaren, Antik, Kunst, Geschenke	351	0	0
Sonstige Sortimente und Warengruppen	6	228	39
<b>Gesamtverkaufsflächen</b>	<b>4.152</b>	<b>3.546</b>	<b>1.019</b>

**03 Tabelle**  
Verteilung der Verkaufsflächen auf Warengruppen und Standortlagen

Angaben in qm Verkaufsfläche

zentraler Versorgungsbereich „Ortskern“ umfasst das Sanierungsgebiet plus Edeka-Markt

Quelle:

Heinritz, Salm & Stegen 2013

### 3.3 Verkehr

Mit dem Bau der Ortsumfahrung bzw. der Errichtung des Schlosstunnels erfährt der Ortskern eine spürbare Entlastung an Durchgangsverkehren der St 2098, siehe Tabelle 4. Dennoch bleibt die Hauptstraße zusammen mit der Bahnhofstraße die innerörtliche Haupterschließung.

Der gesamte Ortskernbereich ist Verkehrsberuhigt und mit Tempo 20 ausgeschildert, im Bereich des Müllritterwegs, Hauptzuwegung in den Kurpark sowie in Abschnitten der Kirchberggasse, Hauptzuwegung zur St. Georgs-Kirche und der Roman-Friesinger-Straße sind Fußgängerzonen eingerichtet.

In Ergänzung dazu zeigt sich im Ortskern ein dichtes Netz an Fuß- und Radwegen. Von großer Bedeutung ist dabei die Vernetzung und gute Erreichbarkeit der Ziele innerhalb des Ortskerns (z.B. Rathaus, Bahnhof, Kurpark) sowie außerhalb (z.B. St. Georg, Vita Alpina, Schulzentrum) aber auch zu Zielen in den angrenzenden Natur- und Landschaftsraum.

Im gesamten Ortskern finden sich ca. 500 öffentliche Parkplätze. Mit der Ertüchtigung bzw. Bau des Parkplatzes am nördlichen Ortseingang (Parkplatz „Zentrum“) sowie den Parkplätzen am Bahnhof konnten über 50 % des öffentlichen Parkplatzangebotes am

Rande des Ortskerns, jedoch in Zentrumsnähe liegend, gebündelt werden. Die Folge ist eine Reduzierung des Angebots entlang der Hauptstraße zugunsten mehr Aufenthaltsflächen für Fußgänger.

Zudem findet sich am Vita Alpina ein weiterer Großparkplatz, der über Fußwege („Toni-Stengel-Weg“-Kurpark) oder Brandner Straße/ Hauptstraße gut an das Zentrum angebunden ist.

Der Parkplatz an der Touristeninformation steht zur Disposition.

#### Parkplatzangebot im Sanierungsgebiet

- Parkplatz „Zentrum“ (Nord): 61
- Bereich Bahnhof: 165
- Alte Schule/Wittelsb. Platz: 93
- Rathausstraße: 27
- am Minigolfplatz: 40
- Tourist-Information: 93
- entlang der Hauptstraße: ~ 25

#### Parkplatzangebot ausserhalb des Sanierungsgebiets in Zentrumsnähe:

- Vita Alpina: 174
- Speedwaystadion:

Quelle: Eigene Erhebungen der Gemeinde Ruhpolding, Oktober 2014

21 **Abbildung links**  
Verkehr im Ortskern  
M 1:5.000

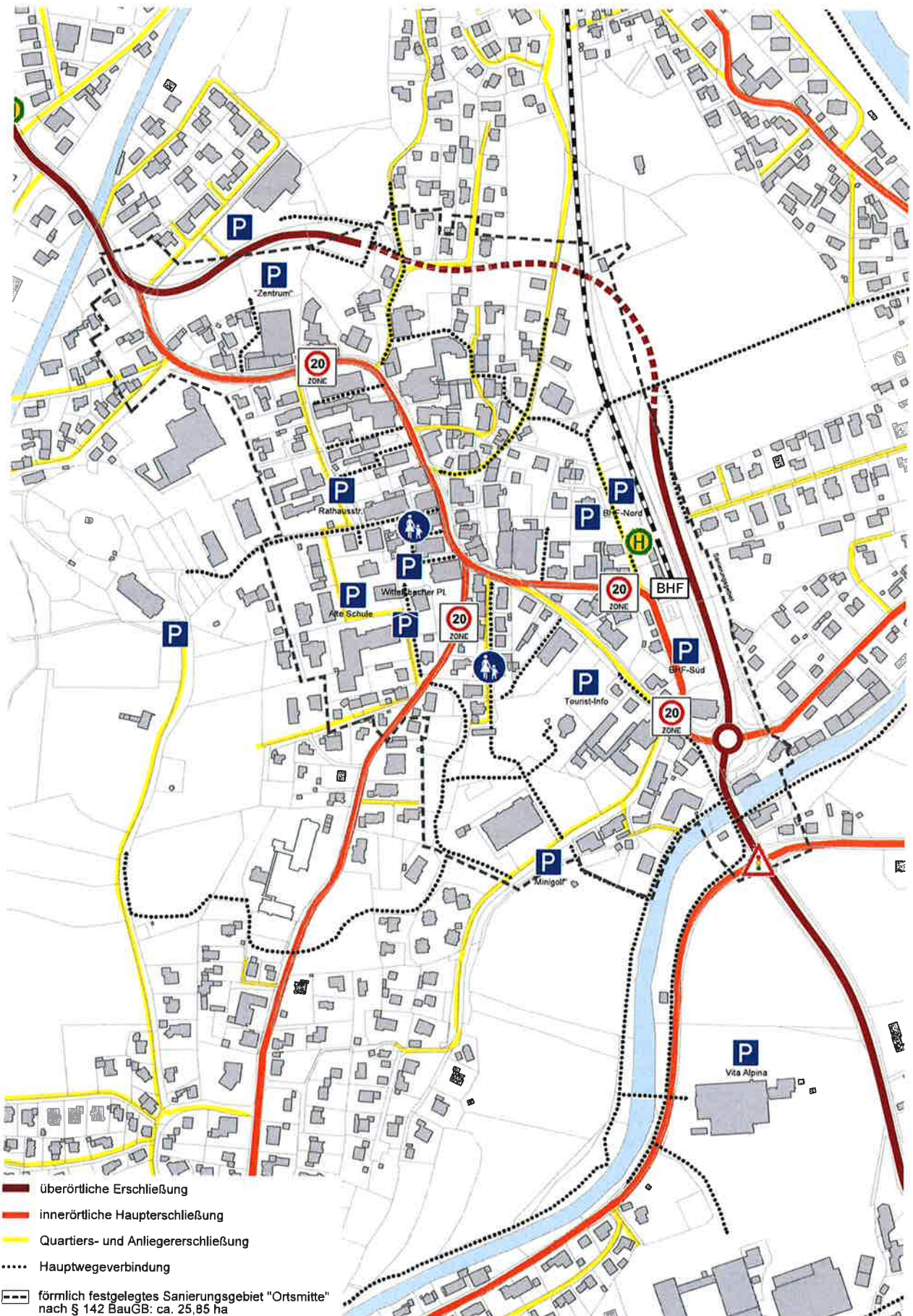
Darstellung:  
Plankreis 2014

04 **Tabelle**  
Verkehrsbelastung

Quelle:  
Staatliches Bauamt  
Traunstein, Bereich  
Straßenbau, Präsentation vom 31.01.2012 zur Verkehrssituation drei Jahre nach Verkehrsfreigabe der Ortsumfahrungen Ruhpolding

Jahr	KFZ /24h	davon SV	SV-Anteil
<b>Ortsdurchfahrt (Hauptstraße)</b>			
1985	7.990	280	3,5 %
1990	12.475	176	1,4 %
1995	11.614	307	2,6 %
2000	10.043	383	3,8 %
2005	11.506	374	3,2 %
2010	4.437	37	0,8 %
<b>Ortskernumfahrung (Schlosstunnel)</b>			
2010	6.946	-	-





### 3.4 Grün- und Freiräume

Im nachfolgenden werden die wichtigsten Grün- und Freiflächen im Ortskern dargestellt.

#### *St. Georg mit Kirchberg*

Die katholische Pfarrkirche St. Georg in Ruhpolding ist ein Wahrzeichen im Miesebacher Tal. Schon von weitem ist der Kirchenbau sichtbar und dominiert das Landschaftsbild. Die Barockkirche liegt unmittelbar am Rand des Kernorts auf einer markanten Erhebung, dem sog. Kirchberg. Dieses Ensemble Kirche – Berg – Dorfkern – prägt das Ortsbild von Ruhpolding. Vom Kirchberg aus bietet sich ein herrlicher Blick über den Ort und ins alpine Panorama.

Während die Kirche sich in einem sehr guten baulichen Zustand befindet, weist das äußere Umfeld der Kirche deutliche Gestaltungsmängel auf. Zwar ist das Umfeld der Kirche mit dem angelagerten Friedhof und Kapelle angenehm grün gestaltet. Aber der Zustand der befestigten Flächen, der Bänke, Beleuchtung etc. wird dem Ort in keiner Weise gerecht.

Die fußläufige Anbindung der Kirche erfolgt über die Kirchberggasse, die Erschließung mit Fahrzeugen über den Gunezrhainerweg. Beide Zuwegungen könnten gestalterisch gestärkt werden.

An der östlichen Hangkante besteht ein fußläufiger Weg mit direkter Verbindung in den Ortskern.

#### *St. Johannes*

Die evangelische Kirche St. Johannes steht ebenfalls leicht erhöht auf einem Hügel am gegenüberliegenden Rand des Kernorts. Ihr bauliches Umfeld ist attraktiv gestaltet. Ihre Lage ist relativ isoliert zum Hauptort, gegenwärtig beeinträchtigt die Nachbarschaft zum Speedway-Stadion das Ensemble. An der Kirche führt ein Wanderweg vorbei, der als sog. Sagenweg entlang der Hangkante verläuft.

#### *Kurpark*

Am südlichen Rand des Ortszentrums liegt der Kurpark, die einzige größere, gestaltete Grünfläche Ruhpoldings. Über den als Fußgängerzone gestalteten

Müllritterweg besitzt der Kurpark einen attraktiven fußläufigen Zugang zum Ortskern. Mit Fahrzeugen bestehen Zufahrten über den Parkplatz an der unteren Hauptstraße und über die Kurparkstraße. Der Kurpark umfasst einen gestalteten Eingangsbereich mit Arkaden, Wasserbecken und Sitzgelegenheiten, Wiesenbereiche mit umfangreichem Baumbestand und im Zentrum das Kurhaus mit seinen Außenanlagen.

Im Winter wird der Kurpark als sog. Championspark für die Siegerehrungen der Biathlonveranstaltungen genutzt. Dabei wird das Wasserbecken mit Schnee aufgefüllt, der Rasen mit Mulch abgedeckt.

Der Kurpark bündelt auf engem Raum eine Vielzahl von Qualitäten und Defiziten:

#### Qualitäten

- attraktiver Zugang zum Zentrum über Müllritterweg und weitere Fußwege
- alter und prägender Baumbestand
- kleinteilige Gliederung durch natürliche Topographie
- natürlicher Übergangsbereich von Ort zum Landschaftsbereich an der Urschlauer Ache mit Minigolfplatz

#### Defizite

- ungünstige Orientierung des Kurhauses: zum Kurpark hin liegt die rückwärtige Anlieferzone des Kurhauses, während die Sonnenterasse des Kurhauses vom Park weg orientiert.
- durch ungünstige Bepflanzung räumliche Zergliederung
- Winternutzung Championspark mit regelmäßiger starker Belastung
- abriegelnde Wirkung des Kurhauses zwischen Kurpark und angrenzendem Landschaftsraum
- unattraktive Gestaltung der Kurparkstraße

Zusätzlich zu dieser Problematik erzeugen äußere Rahmenbedingungen einen Zwang, den Bereich des Kurparks zu überdenken.

- Sanierungsbedarf Kurhaus: das Kurhaus von 1933 weist erheblichen baulichen Sanierungsbedarf auf.
- Verlagerung der Tourist-Info: mit dem geplanten Umzug der Tourist-Info an den Bahnhof entfällt die bisherige Nutzung des Pavillons, dieser soll abgebrochen werden.



22 Abbildung links  
Nutzungen Ortskern

ohne Maßstab

- Gewässerflächen
  - Fließgewässer
- Vogationsflächen
  - Waldflächen
  - Gehölze
  - Landwirtschaftsflächen
  - Unland
  - Sumpf
- Siedlungsflächen
  - Wohnbauflächen
  - Mischnutzung
  - Gewerbe und Industrie
  - Flächen besonderer Funktion
  - Sport, Freizeit und Erholung
  - Friedhof
  - Gebäude
- Verkehrsflächen
  - Bahn
  - Straßen

Darstellung:  
WGF 2014



23 Abbildung links  
Natur- und Landschaftsschutz Ortskern

ohne Maßstab

- FFH-Gebiet
- Biotope
- Weiderechte Traunauen
- Fließgewässer
- Stehende Gewässer
- Gebäude

Darstellung:  
WGF 2014

- Freiwerden des Parkplatzes an der Hauptstraße: Durch den Wegzug der Tourist-Info, die Neuordnung der Straßenerschließung mit Verkehrsberuhigung der unteren Hauptstraße und neue Parkmöglichkeiten im Bereich des Bahnhofs wird der vorhandene Parkplatz überflüssig.
- Bauliche Veränderungen im Umfeld: Östlich angrenzend verändert sich im Bereich Hauptstraße / Kurhausstraße die städtebauliche Struktur.

#### *Vita Alpina & Schul- und Sportzentrum*

Das Gelände mit dem Freizeitbad befindet sich im Süden des Ortskerns und ist durch die Urschlauer Ache vom Zentrum getrennt. Der benachbarten Komplex enthält das Schul- und Sportzentrum der Gemeinde. Ein großer Parkplatz, gegliedert durch Bäume und Gehölzstrukturen, dient den Besuchern dieser Einrichtungen sowie Besuchern des Ortszentrums.

Im Anschluss an das Schul- und Sportzentrum gibt es eine kleine Grünfläche, die vor allem als Spiel- und Bolzplatz genutzt wird. Fußläufig ist der Bereich vom Ortszentrum über den Kurpark, entlang der Urschlauer Achen über eine kleine Fußgängerbrücke zu erreichen.

Im Süden gibt es eine Hangkante, die das Gebiet räumlich vom angrenzenden Landschaftsraum abgrenzt. Ein siedlungsstruktureller Abschluss ist hier auszumachen.

#### *Weißer Traun*

Die Weiße Traun ist ein Voralpenfluß und verläuft von Süd nach Nord durch das Stadtgebiet von Ruhpolding, eingebettet in einem Gehölzstreifen.

Im Süden von Ruhpolding gibt es angelagert Sportstätten wie die Tennisanlagen und das Speedwaystadion, welches mit unterschiedlichen Veranstaltungen belegt ist. Zusätzlich gibt es zwischen der Tennisanlage und dem Speedwaystadion einige Parkplätze.

Entlang der Weißen Traun verläuft ein überörtlichen Radweg „Traun-Alz-Weg“, zusätzlich gibt es noch kleinere regional ausgeschilderte Wanderwege.

#### *Urschlauer Ache*

Die Urschlauer Ache ist ein Gebirgsbach eingebettet in die Natur Ruhpoldings. Im Ortsgebiet von Ruhpolding mündet die Urschlauer Ache in die Weiße Traun.

Innerhalb des Stadtgebietes von Ruhpolding ist die Ache sehr verbaut, lediglich im Bereich vom Kurpark in südliche Richtung ist die Ache von Wiesen begrenzt und durch einen Weg begleitet. Im Bereich des Vita Alpina gibt es eine kleine Fußgängerbrücke sowie einen kleinen Spielplatz. Entlang der Urschlauer Ache gibt es eine ausgeschilderte „Chiemgauer-MTB-Marathon“-Tour.

#### *Natur- und Landschaftsschutz, Biotope*

Die reichhaltige, naturnahe Landschaftsstruktur erfordert auch im Umfeld des Ortskerns eine Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes.

Das FFH-Gebiet 8241-371 „Extensivwiesen um Ruhpolding“ besteht aus neun Teilflächen, die teilweise sehr ortsnah liegen und umfasst rund 1 km<sup>2</sup> Fläche.

In der Bevölkerung hat diese FFH-Gebietsausweisung für gewissen Unmut gesorgt. Die Landwirtschaft, die die traditionelle Kulturlandschaft geschaffen, über Jahrhunderte gepflegt und auch deren ökologischen Wert gesichert hat, fühlt sich in gewisser Weise dafür bestraft. Umgekehrt könnte die Unterschutzstellung aber auch als Auszeichnung dafür gesehen werden, welche hohen ökologischen Wert die landwirtschaftliche Nutzung hervorgebracht hat. Auf jeden Fall sind diese Flächen in der weiteren Ortsentwicklung mit Sorgfalt zu betrachten und von negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele zu bewahren.

Im Umfeld des Ortskerns sind zahlreiche amtlich kartierte Biotope zu finden. Dies betrifft u.a. die Auwaldstrukturen und Gehölzbestände an den Gewässerläufen von Weißer Traun und Urschlauer Ache, Extensivwiesen und Feldgehölze am St. Georgs-Hügel.

Entlang der Traun besteht ein eher schmaler, aber durchgängiger Auwald-Streifen. Die Gemeinde hat die Auen entlang der Traun erworben, sie sind belastet mit alten, historischen Weiderechten, die aber in der Regel nicht mehr ausgeübt werden. In den Traunauen werden ökologische Ausgleichsflächen im Rahmen eines Ökokontos durch-

geführt. Im Zuge von Pflegemaßnahmen wird die Fichte zurückgedrängt und durch natürliche Sukzession nachfolgend ein Bergmischwald gefördert. Gleichzeitig sind die Traunauen ein bedeutendes Naherholungsgebiet, es bestehen Fuß- und Radwege, die auch überörtlich / regionale Bedeutung haben.

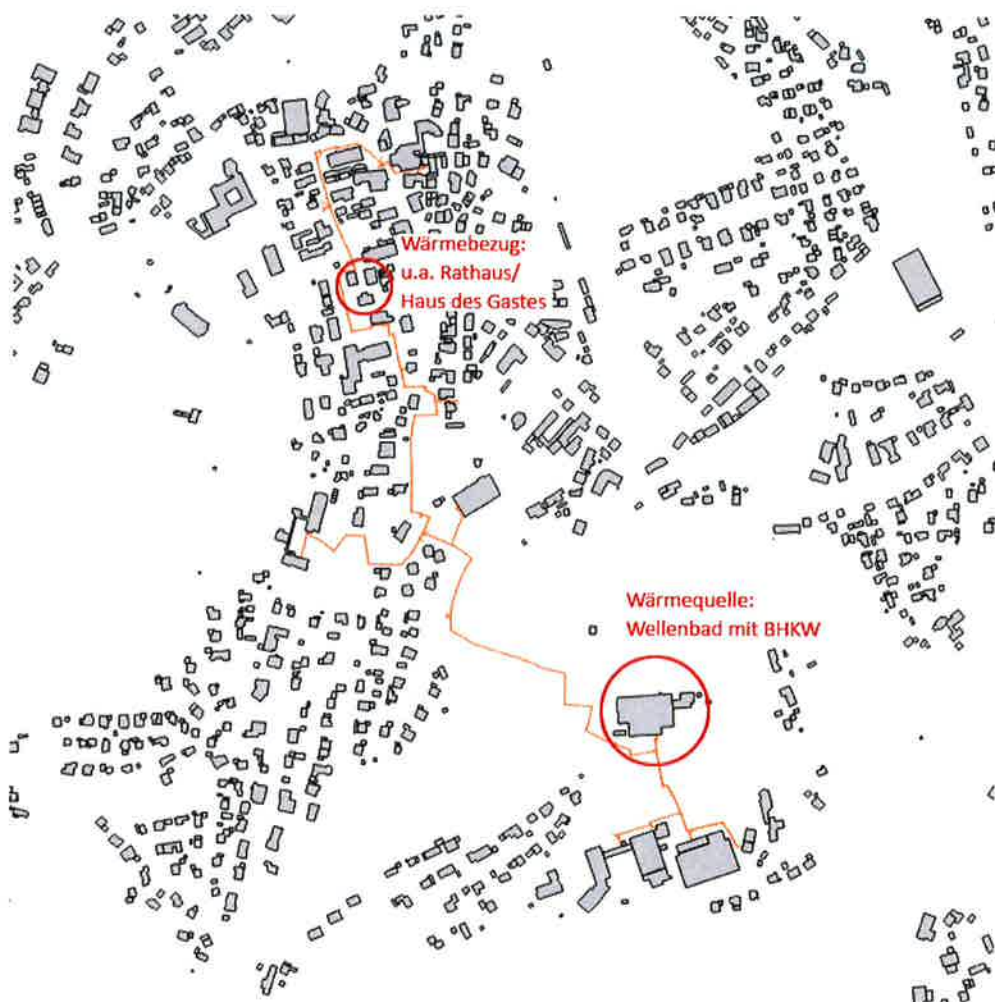
### 3.5 Energie

Wie im übrigen Gemeindegebiet überwiegen auch im Ortskern freistehende Einzelgebäude. Historische Gebäude und Gebäude mit einem Baujahr vor 1980 bilden den größten Anteil. Der Heizwärmebedarf ist daher relativ hoch. Da zahlreiche Gebäude unter Denkmalschutz stehen oder erhaltenswerte Schmuckfassaden aufweisen müssen energetische Sanierungen behutsam durchgeführt werden, d.h. Maßnahmen wie z.B. Außendämmungen können hier nicht ausgeführt werden. Die Energieeinsparpotenti-

ale sind aus diesem Grund geringer als i.d.R. bei Gebäudebeständen zwischen 1950 und 1980.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein Nahwärmenetz, dass durch ein Holzhackschnitzel Blockheizkraftwerk außerhalb des Gebiets versorgt wird. An dieses Nahwärmenetz sind bereits einige historische Gebäude angeschlossen, wie z.B. das Rathaus, das Haus des Gastes und das Hotel Zur Post. Diese regenerative Wärmeversorgung hat jedoch leider keine Kapazitäten mehr um weitere Gebäude zu versorgen.

Im Zuge weiterer Bauvorhaben, z.B. Hotel Neubau, oder Anlagenveränderungen bei großen Bestandsgebäuden sollten die Wärmebedarfsdichten in der Umgebung genauer untersucht werden und in zukunftsorientierte Planungen eingebunden werden.



24 Abbildung links  
bestehendes  
Nahwärmenetz  
ohne Maßstab

#### 4 Integrierte Zusammenfassung - Potentiale und Handlungsanlässe

### STÄRKEN UND POTENTIALE

#### Siedlungsstruktur und Gestalt

Historisch gewachsener Kultur- und Siedlungsbereich mit dörflichen Strukturen und historischen Ortsgrundriss

Ortsbildprägende Gebäude, z.T. denkmalgeschützt

Markante städtebauliche Dominante mit der Kirch St. Georg und „Schloss“

Identitätsstiftender, sanierter öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualitäten

Flächenpotentiale mit Entwicklungsmöglichkeiten zur Stärkung des Zentrums, u.a. mit Potential zur Stärkung der Einzelhandelsfunktion, z.B. im Bereich Oberdorf

#### Nutzungen und Funktionen

Funktions- und Nutzungsvielfalt im Ortskern

Sehr gute Ausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln, 50 % der Verkaufsflächen im Ortskern

Attraktives touristisches Angebot in der umgebenden Bergwelt und im gesamten Talraum

Attraktives touristisches Angebot in Zentrumsnähe, u.a. Vita Alpina

#### Verkehr

Bahnanbindung von/nach Traunstein, gutes ÖPNV Netz

Dichtes Fuß- und Radwegenetz

Ortskernumfahrung mit Entlastungseffekten für den Ortskern, Besucherparkplätze am Rande des Ortskerns

#### Grün- und Freiraum

Lage des Ortes in einem einzigartigen Natur- und Landschaftsraum mit Erholungsfunktion und positiver Auswirkung auf die Wohnqualität

Topografische Lage ermöglicht zahlreiche Blickbeziehungen auf den Ort oder in den Landschaftsraum, z.B. von den Rändern des Talkessels und von der Kirche St. Georg aus

Traun und Urschlauer Ache mit wertvoller ökologischer und klimatischer Funktion

Attraktive innerörtliche Grün- und Freiflächen mit Aufenthaltsqualität, wie z.B. Kurpark und Dorfplatz

Kurpark als Bindeglied zwischen Ortskern und Landschaftsraum

Ortsbildprägende Gehölz- und Baumgruppen unterstreichen z.T. die städtebaulich wertvolle Situation, z.B. Baumbestand im Kurpark oder Baumpflanzungen am Rathausplatz

#### Energie

Bestehendes Nahwärmenetz mit erneuerbarer Energieversorgung, das erweitert werden könnte

Hoher Anteil des Gebäudebestands von vor 1980 mit großen Energieeinsparpotentialen bei Sanierung

Hohe Wärmebedarfsdichte mit Potenzialen für den Ausbau der Nahwärme

### Siedlungsstruktur und Gestalt

Starke Zersiedelung des Talraums

Defizite in der Oberflächengestaltung von Straßen und Platzräumen im Bereich nördliche und südliche Hauptstraße, Rathausstraße, St. Georg

Ortsbildprägende Gebäude nach Augenschein z.T. in einem schlechten Zustand

Bereiche mit strukturellen Entwicklungsbedarf, v.a. im Bereich Oberdorf, Rathaus sowie zw. Bahnhof und südliche Hauptstraße

Defizitärer Ortseingang von Norden her kommend

### Nutzungen und Funktionen

Leerstände und/oder mindergenutzte Gebäude in zentraler Lage

Gestaltungsmängel beim Außenauftritt einiger Ladenlokale

unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, relativ geringes Angebot an Sportartikeln, Sportfunktionskleidung, Drogerie und Elektro

Defizite in der funktionalen Ausprägung des Zentrums, v.a. im Bereich Oberdorf fehlt ein „Frequenzbringer“

Öffentliche und Kulturelle Einrichtungen mit Sanierungsbedarf und funktionalen Defiziten: Kurhaus/ Kursaal, Schloss/ Heimatmuseum, Bahnhof

Defizite im Bereich der touristischen Beherbergung, d.h. Modernisierungsbedarf von Pensionen und Hotels, Fehlen von zeitgemäßen Hotelkonzepten

Brachflächen/ mindergenutzte Flächen mit Entwicklungsbedarf, z.B. Speedwaystadion

### Grün- und Freiraum

Durch die Zersiedelung des Talraums verschwinden wertvolle Natur- und Landschaftsräume bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen. „Restflächen“ ohne naturräumliche Einbindung entstehen

Gestalterische Defizite der Freiflächen im Kurpark, v.a. nördlich des Kurhauses sowie am Kirchberg und am Heimatmuseum

Fehlende Einbindung der Traun und Urschlauer Ache in die Siedlungsstruktur, z.B. sind die Uferbereiche nur schwer zugänglich, das Herantreten an das Wasser ist nahezu nicht möglich, mangelnde Erlebbarkeit

Fehlen zentrumsnaher Spielplätze

### Verkehr

Parkplatz an der Touristen Information steht in seiner heutigen Funktion zur Disposition

Z.T. Defizite in der Wegeanbindung wichtiger Ziele im Ort, z.B. Ortskern - Vita Alpina, Ortskern - St. Georg, Ortskern - Parkplatz „Zentrum“ - Edeka Markt

### Energie

Wärmequelle - Holzhackschnitzel BHKW – für das Nahwärmenetz ist bereits ausgelastet

Große Teile der Gebäude stehen unter Denkmalschutz oder weisen schützenswerte Fassaden auf - Energieeinsparpotentiale bei der Sanierung sind dadurch begrenzt

Zukünftige energetische Sanierungen können negative Veränderungen auf Erscheinungsbild ortsbildprägender Gebäude haben, z.B. durch das Aufbringen von Wärmedämmverbundsystemen

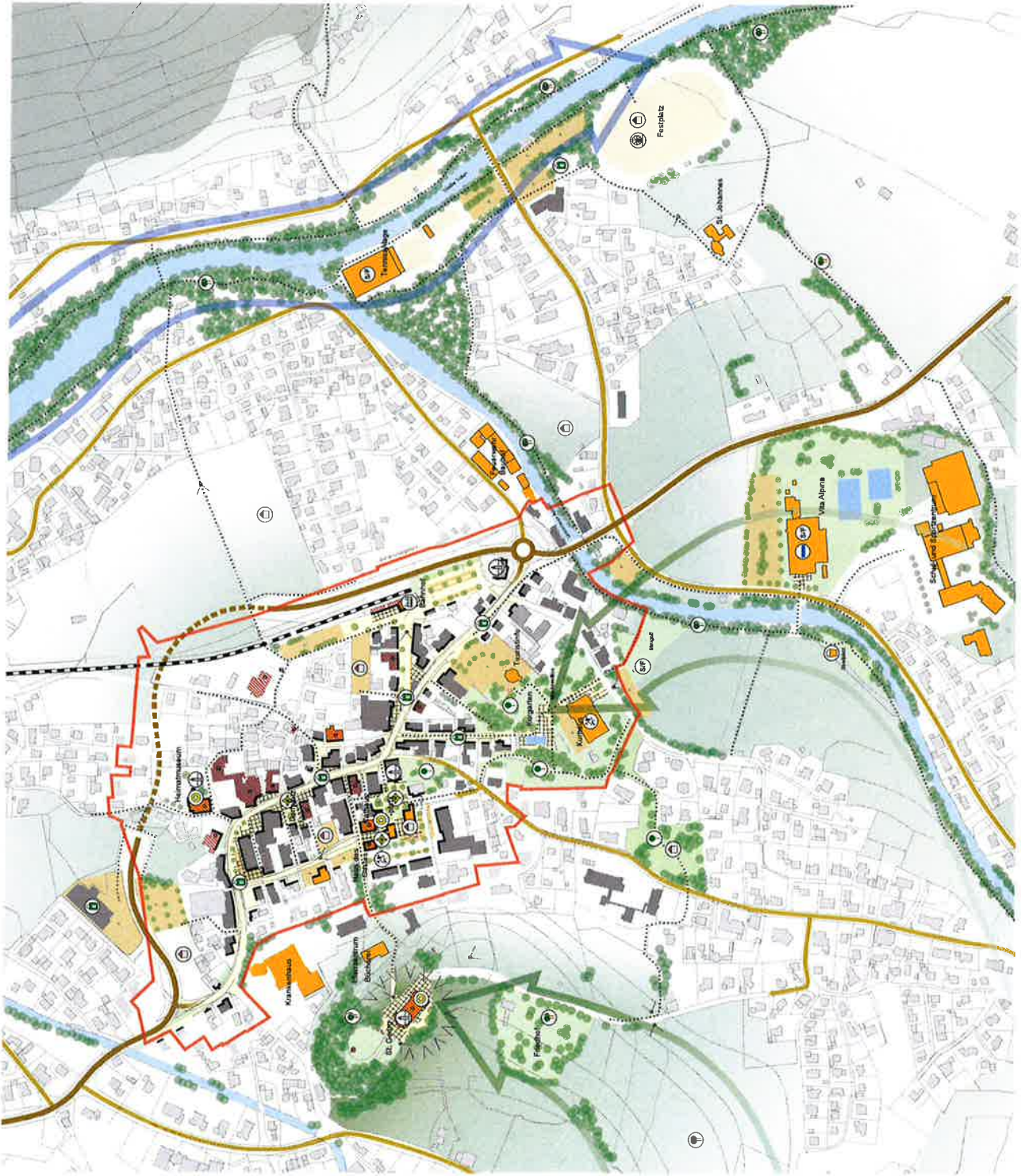
## SCHWÄCHEN UND HANDLUNGS- ANLÄSSE





25 Abbildung  
 Clustern und  
 Potentiale  
 M 1:5.000

Darstellung:  
 München, 2014



- zentral gelegene Gebäude u.a. mit Handels-, Dienstl., Gewerbenutzungen
- sonstige Gebäude
- öffentliche / halböffentliche Einrichtungen
- ortsbildprägende Raumkante
- Gebäude oder Gebäudeteile unter Denkmalschutz
- zentraler ortsbildprägender "Stadttraum"
- Parkplatzflächen
- ortsbildprägende Bäume und Baumgruppen, Gehölze
- ortsbildprägende Grün- und Freiräume (Innenorts/ausserorts)
- Blickbezüge auf ortstypische Situationen
- Hauptwegeverbindungen
- besondere städtebauliche Einzelsituation
- Sehenswürdigkeiten
- städtebauliche Dominante
- Freiflächenpotentiale ggf. zur Nachverdichtung
- Bahnhof (DB Verbindung Traunstein - Ruhpolding)
- zentraler innerörtlicher Einkaufsbereich
- öffentliche Veranstaltungsräume
- Festsplatz
- Sport- und Freizeleinrichtung
- Naturraum von besonderer Bedeutung
- Parkanlage mit hohen Aufenthaltsqualitäten
- Spielplatz
- förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Ortsmitte" nach § 142 BauGB; ca. 25,85 ha

26. Abbildung  
Schwächen und  
Handlungsoptionen  
M 15.0110

Entwicklung  
Baukreis 2014



-  Bereiche mit funktionalen und baustrukturellen Mängeln
-  Bereiche mit funktionalen und grünordnerischen Mängeln
-  gestalterische und funktionale Mängel im zentralen öffentlichen Raum
-  gestalterische und strukturelle Mängel des "Ortsrands"
-  gestalterische und z. T. funktionale Defizite des Ortszentrums
-  hoher Versiegelungsgrad
-  Gebäude mit erheblichen Mängel nach Augenschein
-  Gebäude mit Mängeln nach Augenschein
-  Gebäudeleerstand
-  Nutzungsverlagerung
-  Bereich mit fehlenden städtebaulichen / landschaftsplanerischen Zielvorstellungen
-  Defizite in der funktionalen und gestalterischen Verknüpfung wichtiger Bereiche im Ort
-  förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Ortsmitte" nach § 142 BauGB: ca. 25,85 ha

## Ziele und Konzepte

- 1 Entwicklungsziele für Ruhpolding
- 2 Städtebauliche Entwicklungsgrundsätze
- 3 Zentren- und Sortimentskonzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Ruhpolding
- 4 Energetisches Grundkonzept
- 5 Handlungsschwerpunkte
- 6 Integriertes Handlungskonzept mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht
- 7 Ausblick



## 1 Entwicklungsziele für Ruhpolding

Die **8 Entwicklungsziele** für Ruhpolding bilden die Leitthemen für den künftigen Ortsentwicklungsprozess in Ruhpolding. Die Entwicklungsziele sind das zusammengefasste Ergebnis der Bestandsaufnahmen, Analysen und des bisherigen Diskussionsprozesses.

Die Entwicklungsziele lauten:

- 01 Der dispersen Siedlungsstruktur muss Rechnung getragen werden. U.a. ist auf eine behutsame Verzahnung von Siedlungsbereichen und Landschaftsraum zu achten, eine weitere Zersiedelung des Talraums gilt es zu vermeiden.
- 02 Der Ortskern soll in seiner Nutzungsvielfalt, insbesondere in den Bereichen Handel, Dienstleistung, Wohnen, Tourismus und Kultur gestärkt werden.
- 03 Die gestalterische Aufwertung des Ortskerns soll im Bereich öffentlicher und privater Sanierung ortstypisch und qualitativ fortgeführt werden.
- 04 Die landschaftlichen Qualitäten sollen erhalten werden - „alpine Elemente“ verstärkt im Ortskern spürbar und erlebbar gemacht werden. Dabei ist das engmaschige Fuß- und Radwegenetz zu erhalten und auszubauen.
- 05 Im Bereich „Oberdorf“ ist eine qualifizierte städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf Funktion und Gestalt anzustreben.
- 06 Dem touristischen Strukturwandel ist Rechnung zu tragen. V.a. im Bereich der Beherbergung sind qualitätsvolle, ortstypische Modernisierungen anzustreben
- 07 Der Anteil erneuerbarer Energien im Bereich Wärme und die energetische Sanierungsrate sollen erhöht werden.
- 08 Die öffentlich-private Partnerschaft soll im Sinne der Standortaufwertung nachhaltig entwickelt werden.

## 2 Städtebauliche Entwicklungsgrundsätze

### Ortsbild

Eine nachhaltige Ortsentwicklung muss immer das Ziel haben, die örtlichen Qualitäten zu erhalten und die ortstypischen Strukturen zu achten. Der gewachsene Ortsgrundriss mit seiner typischen Kleinteiligkeit sollte dabei der Maßstab sein. Neben einer ortstypischen Dimensionierung der Gebäude inklusive einer ortsbildgerechten Gebäudesanierung und Fassadengestaltung zählen hierzu auch Straßenräume, Gassen und Wege.

Ein intaktes Ortsbild spielt für das Image der Gemeinde Ruhpolding, v.a. auch im Hinblick auf den Tourismus eine wichtige Rolle. Einerseits wirkt es identifikationsstiftend auf die Bevölkerung, andererseits erhöht die Attraktivität des Ortes die Bereitschaft zum Aufenthalt.

### Gebäude

Wichtiger Bestandteil ist dabei der große ortsbildprägende Gebäudebestand. V.a. im Bereich der Hauptstraße/ Bahnhofstraße sowie im Rathausbereich bilden sie eine ortsbildprägende Kulisse aus und setzen den öffentlichen Raum adäquat in Szene. Um so wichtiger erscheint die Sanierung privater und öffentlicher Gebäude, wenn notwendig einhergehend mit der Beseitigung von Leerständen.

Die Entscheidungshoheit und damit die Möglichkeit zur Veränderung liegt z.T. nur bedingt bei der Gemeinde. Hier sind Grundstück- und Gebäudeeigentümer sowie Gewerbetreibende gefragt. Die Gemeinde kann in diesem weitgehend privaten Handlungsfeld jedoch unterstützend, beratend und fördernd zur Seite stehen, z.B. durch:

- Pro-aktive Sanierungsberatung - mit dem bestehenden kommunalen Förderprogramm werden Anreize und Unterstützungen von Privatinitiativen bei der Sanierung und Umgestaltung von

Gebäude geschaffen. Eine Ausweitung des Programms auf die Umgestaltung von Geschäftsflächen ist zu empfehlen. Die Anwendung des Programms sollte auch in Zukunft erfolgen, ggf. muss nochmal aktiv in der Bevölkerung auf die bestehenden Unterstützungsmöglichkeiten hingewiesen werden.

- Entwicklung von (verwaltungsinternen) Leitlinien für Neubauten an markanten, städtebaulich bedeutenden Bereichen hinsichtlich Raumbildung, Positionierung, Dimensionierung und Nutzung.

Neben der beratenden und unterstützenden Funktion durch die Gemeinde ist diese als Träger der Bauleitplanung nicht bloß berechtigt sondern auch verpflichtet, die Instrumente des Bauplanungsrechtes anzuwenden (u.a. Aufstellung von Bauleitplänen), sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist (§1 Abs. 3 BauGB).

Eine energetische Optimierung der Gebäude im Zuge von Sanierungen, unter Berücksichtigung der Gestaltungsvorgaben für ortsbildprägende Fassaden, ist anzustreben. In diesem Zusammenhang ist der Ausbau des bestehenden Nahwärmenetzes zu überprüfen.

### Öffentlicher Raum

Neben den Gebäuden prägt der öffentliche Raum das Bild des Ortes entscheidend mit. Zahlreiche wichtige Bereiche im Ortskern wurden bereits saniert. Eine einheitliche Ausgestaltung des öffentlichen Raums ist die positive Folge.

Auch in Zukunft muss die Aufwertung der öffentlichen Räume weitergehen. Vor allem in den Bereichen der nördlichen und südlichen Hauptstraße (Stichwort attraktiver Ortseingang) sowie in der Rathausstraße ist eine Sanierung bzw. Neugestaltung unerlässlich.

Es ist wichtig die weiteren Aufwertungsbestrebungen in einen gesamtörtlichen Kontext zu stellen und die noch anstehenden „Einzelaufgaben“ dort einzubinden - nach Möglichkeit sollte die bisher eingesetzte „Gestaltungssprache“ weiter verwendet wer-

den. Ggf. sind ergänzend dazu Regeln und Ansprüche zu definieren, die im gesamten Ort sowohl in sanierten Bereichen als auch bei Neuplanungen zum Tragen kommen:

- Da sich Nutzungsvorstellungen und -anforderungen an den öffentlichen Raum schneller ändern können als das Gebaute, sollten Planung und Umsetzungsergebnis einen gewissen Grad an Flexibilität und Multifunktionalität aufweisen. Gerade im Hinblick auf die Sanierung / Aufwertung des Parkplatzes an der heutigen Touristeninformation erscheint das ein Thema.
- Da sich Straßen, Wege und Plätze überwiegend in der Verantwortung der Gemeinde befinden, sollten diese zielgerichtet nach und nach barrierefrei (nach DIN 18024) ausgebaut werden.

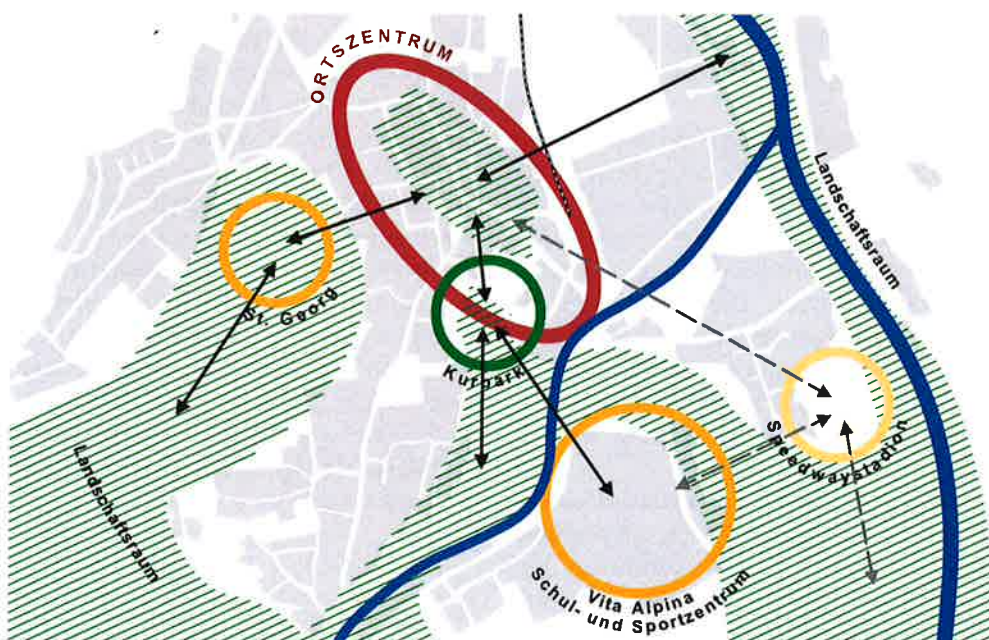
### Nutzungen und Funktionen

Allgemein gilt es festzuhalten, dass der Ortskern von Ruhpolding in seiner Funktion als Einkaufs-, Dienstleistungs-, Kultur-/Gemeinschafts- und Wohnstandort erhalten und weiter gestärkt werden soll. Zugleich erscheint es aber wichtig, dass die unterschiedlichen Nutzungen und Funktionen auch ausserhalb des Zentrums liegend, gut miteinander verknüpft sind.

Schwerpunktbereich zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen ist dabei der zentrale Versorgungsbereich (vgl. Zentren- und Sortimentskonzept und im Folgenden Thema „Einzelhandel“) und dort insbesondere im Bereich der Hauptstraße. Um einer Schwächung der innerörtlichen Funktion mittel- bis langfristig entgegenzuwirken, dürfen außerhalb dieses Bereichs keine konkurrierenden innenstadtrelevanten Nutzungen angesiedelt werden.

Ebenso wichtig erscheint die stetige Verbesserung des Wohnungsangebots, z.B. für junge Familien oder alte Menschen. Kurze Wege zu den Einkaufsmöglichkeiten, zu öffentlichen Einrichtungen oder zum Bahnhof machen den Ortskern nach wie vor für Wohnnutzungen attraktiv. Dazu gehört auch die Aufwertung des Wohnumfeldes bzw. der Wohnumfeldqualitäten wie z.B. ein attraktives und sicheres Fuß- und Radwegenetz zwischen Zielen des Ortskerns und des Landschaftsraums oder die Ausstattung an Kinderspielflächen und sozialen Einrichtungen.

Eine wichtige Rolle spielen dabei Gebäudeerstände, bzw. zu sanierende Gebäude sowie zentral gelegene Flächenpotentiale, wie z.B. im Bereich Oberdorf, der Rathausstraße oder der sog. Neuwirt-Schule. Diese zum Teil minder genutzten oder brachliegenden Flächen müssen in die strategischen Überlegungen zur kurz-, mittel- und



27 Abbildung  
Piktogramm  
Verknüpfung der Ziele





### **Verkehr**

Dank des Baus der Ortsumfahrung konnten die (Durchgangs-) Verkehre stark reduziert werden. Eine verkehrliche Entlastung der Hauptstraße zu Gunsten neu geschaffener Aufenthaltsqualitäten ist die positive Folge.

Die in diesem Zuge z.T. neu geschaffenen Parkplätze gilt es auch in Zukunft zu nutzen und optimal an das Verkehrs- und Fußwegenetz anzubinden. Das Parken auf zentralen „Besucherparkplätzen“ am Rande des Ortskerns (z.B. am Bahnhof oder am Parkplatz „Zentrum“ im Norden) ist ein wichtiger Bestandteil des Verkehrsentlastungskonzepts für den Ortskern. Die Wegweisung zu den Parkplätzen (Parkleitsystem) sowie von den Parkplätzen in den Ortskern (Fußwegeschilderung) muss weiter verbessert, Wege müssen v.a. im Bereich des Parkplatzes „Zentrum“ attraktiver werden.

Grundsätzlich muss sich über ein sinnvolles, den Zielen der Ortsentwicklung entsprechendes, Bewirtschaftungskonzept Gedanken gemacht werden.

die Anbindung bestehender Parkplätze, z.B. Parkplatz „Zentrum“ an das Ortszentrum.

Der dispersen Siedlungsstruktur ist durch eine engmaschiges Fuß- und Radwegenetz Rechnung zu tragen.

### **Fuß- und Radwege**

Ein weiterer Baustein zur Stärkung des Ruhpoldinger Ortszentrums ist die Verbesserung der Erreichbarkeit per Fuß und Fahrrad.

Neben der Sanierung und Aufwertung bestehender Wege gilt es zu prüfen, ob ggf. Netzergänzungen, wie neue Radwege oder weitere Querungsmöglichkeiten z.B. über die Urschlauer Ache eine Rolle spielen können. Geeignete Fahrradabstellanlagen (auch für Elektrofahrräder) in zentraler Lage sind zu berücksichtigen.

Die räumlichen Verknüpfungen zwischen dem Ortskern und den umgebenden Landschaftsbereichen spielen dabei eine wichtige Rolle.

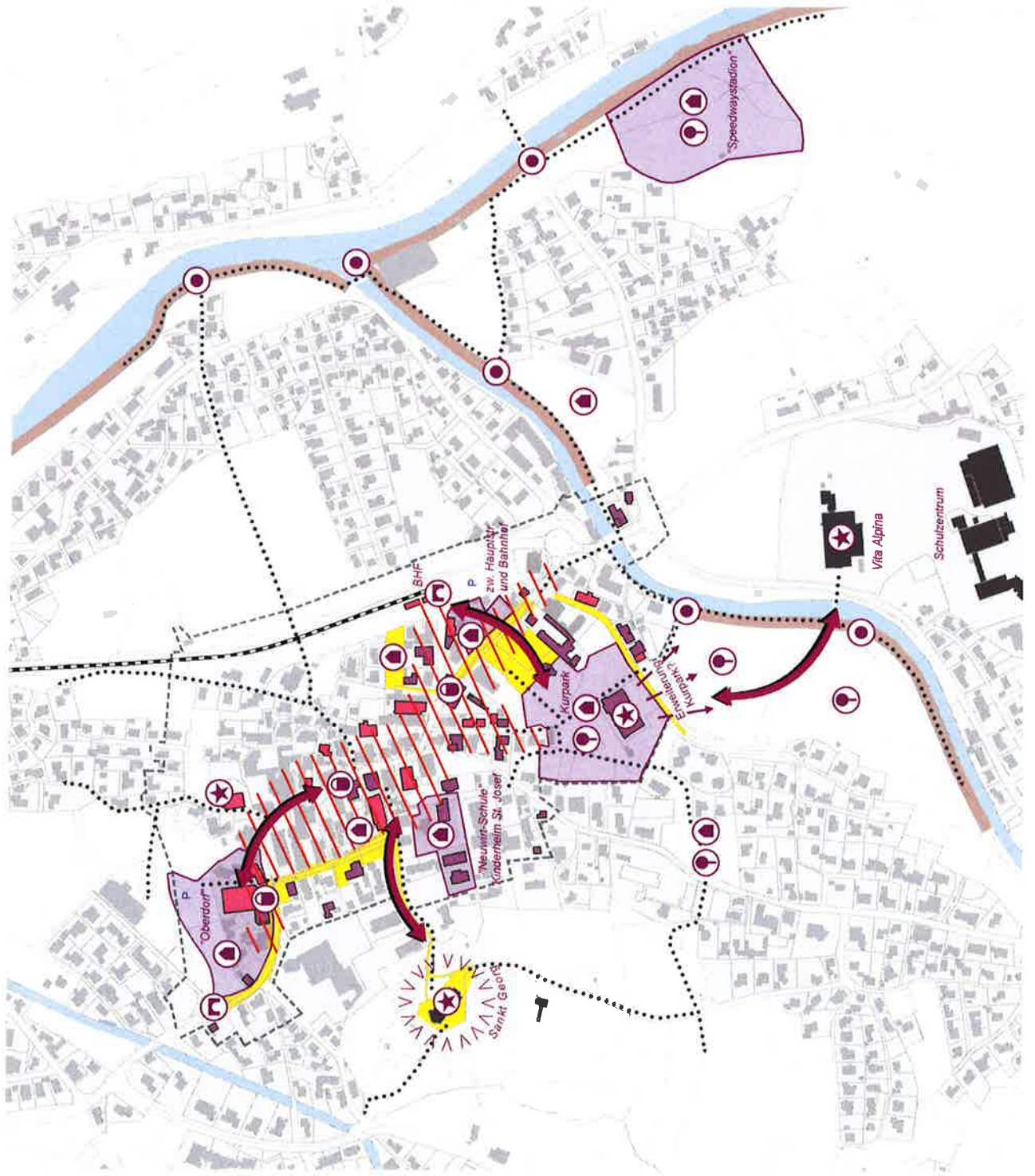
Dies betrifft insbesondere die Verbindungen Ortskern – Kurpark – Urschlauer Ache und Ortskern – Kirchberg St. Georg - Adlerhügel. Eine weitere, potenzielle Verknüpfungssachse verläuft vom Ortskern über das Oberdorf entlang des Steinbachs nach Norden in Richtung Bibelöd; hier konnte bis heute kein durchgängiger Weg geschaffen werden.

Zudem gilt es die innerörtlichen Ziele, wie z.B. Rathaus, Bahnhof, Schule, Vita Alpina, gut miteinander zu verbinden. Dies gilt auch für



28. Abbildung  
integrierter  
Rahmenplan  
M 1:5.000

Darstellung:  
Plankreis 2014



- Städtebauliche Neuordnung untergenutzter Flächenpotentiale. Vertiefende Untersuchungen im Hinblick auf Nutzung, Funktion und Gestalt notwendig
- Gestalterische Neuordnung - Aufwertung des öffentlichen Raums
- Gestalterische Neuordnung und Integration der Uferbereiche in das Ortsbild im Hinblick auf Zugänglichkeit und Erlebbarkeit.
- Stärkung der Zentrumsfunktion
- Leerstandbeseitigung und Nutzungsoptimierung
- Sanierungsbedarf öffentlicher / privater Gebäude
- Erhalt und Ausbau wichtiger Fuß- und Radwege, v.a. mit Verbindungsfunktion zwischen Zielen des Ortskerns und der Landschaft
- Stärkung / Ausbau der funktionalen und gestalterischen Verknüpfung / Anbindung
- Stärkung Ortsseingangs
- bauliche Nutzung von Flächenpotentiale
- Grün- und Freiraumnutzung von Flächenpotentiale
- Schaffung von Zugangsbereichen an Ache und Traun
- Stärkung der Einzelhandelsnutzung im Sinne des Zentrenkonzepts
- Erhalt und Stärkung von Einrichtungen u.a. für Tourismus und Kultur
- förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Ortsmitte" nach § 142 BauGB; ca. 25,85 ha



### 3 Zentren- und Sortimentskonzept

Ein Zentren- und Sortimentskonzept dient der räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Es ist als besonderer öffentlicher Belang im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Um eine Beurteilungsgrundlage für die Erweiterungsabsichten des Eigentümers im Gewerbegebiet Gastager zu haben, wurde die Erstellung des Zentren- und Sortimentskonzeptes im Rahmen des ISEK vorgezogen. Das Zentren- und Sortimentskonzept wurde am 22. Oktober 2013 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen.

#### **Definition eines zentralen Versorgungsbereiches „Ortskern“**

Erster Schritt in der Aufstellung des Zentren- und Sortimentskonzeptes ist die Definition eines zentralen Versorgungsbereiches „Ortskern“.

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch weitere Dienstleistungen, gastronomische Angebote sowie sozialer und kultureller Infrastruktur, eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Kommune zukommt.

Ein als zentraler Versorgungsbereich zu qualifizierendes Gebiet setzt in diesem Sinne voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzendem oder konkurrierendem Warenangebot vorhanden sind. Anderenfalls liefe der angestrebte Schutz zentraler Versorgungsbereiche auf einen Konkurrenzschutz einzelner oder weniger Betriebe in diesem Versorgungsbereich hinaus (vgl. Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 11.12.2006, 7 A 964/05). Zentrale Versorgungsbereiche können sich zum einen aus planerischen Festlegungen ergeben oder aus den tatsächlichen Gegebenheiten (faktische Versorgungsbereiche).

Das BauGB recurriert vor allem in den folgenden Paragraphen auf den Begriff zentraler Versorgungsbereiche:

- § 1 (6) Nr. 4 BauGB: „...Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,“

- § 34 (3) BauGB: „...von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein...“
- § 11 (3) BauNVO: „...Auswirkungen...auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden...“

Voraussetzung für eine Steuerungswirkung ist zunächst die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern hinsichtlich seiner konkreten Lage und räumlichen Ausdehnung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion. Der zentrale Versorgungsbereich muss die ihm zugeordnete Funktion jedoch auch in der Realität erfüllen können. Die planerische Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches des Typs Ortskern für die Gemeinde Ruhpolding baut auf dem faktisch vorhandenen zentralen Versorgungsbereich auf und verfolgt folgende Zielsetzungen:

- Erhalt und Stärkung der Qualität eines kompakten und funktionsfähigen Ortskerns
- Erhalt und Stärkung eines dichten und konzentrierten Handels- und Dienstleistungsbesatzes zur Aufrechterhaltung fußläufiger Kopplungsbeziehungen sowie einer guten Frequentierung des Ortskerns
- Vermeidung von Funktionsverlusten im zentralen Versorgungsbereich durch zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- Wahrung von Entwicklungschancen im zentralen Versorgungsbereich Ortskern
- Beachtung der Ziele des Städtebauförderungsprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

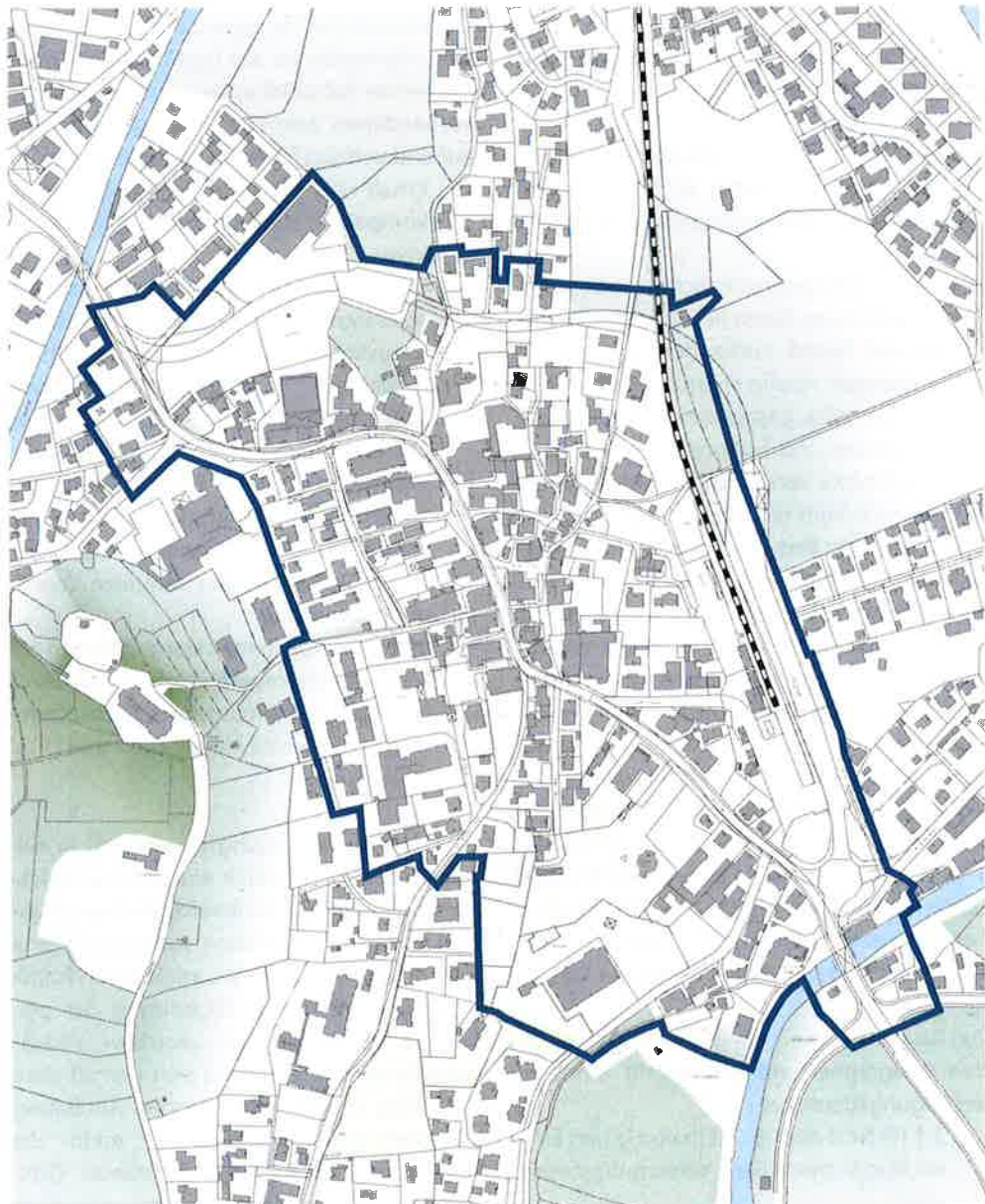
Der zentrale Versorgungsbereich soll in seiner Funktionalität durch eine Innenentwicklung insbesondere im Bereich der Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten sowie durch eine darauf abgestimmte gesamtörtliche Politik gestärkt werden. Die Abgrenzung des planerisch festzulegenden zentralen Versorgungsbereiches empfiehlt sich gemäß dem Vorschlag in der nachstehenden Abbildung vorzunehmen. Der Vorschlag greift die Abgrenzung des Sanierungsgebietes Ortskern auf. Der zentrale Versorgungsbereich

umfasst im Norden über das Sanierungsgebiet hinaus den Standort des Edeka-Vollsortimenters an der St2098. Auch wenn die Staatsstraße eine städtebauliche Zäsur darstellt, besteht eine funktionale Verbindung zwischen dem Ortskern und dem Edeka-Markt als ortskernnahem Nahversorger. Perspektivisch soll durch eine Entwicklung im Oberdorf die städtebauliche und funktionale Verknüpfung zwischen Edeka-Markt und Ortskern ausgebaut werden.

Das Zentren- und Sortimentskonzept soll eine funktionale Arbeitsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Ortskern und den sonstigen Standortlagen gewährleisten.

Das Zentren- und Sortimentskonzept greift selbstverständlich nur bei genehmigungspflichtigen Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe sowie bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen und Neuausweisungen. Bestehende Einzelhandelsunternehmen genießen einfachen oder erweiterten Bestandsschutz. Basis des Zentrenkonzeptes ist eine Einstufung der Einzelhandelsortimente in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente. Der Rückgriff auf den Begriff der Sortimente ergibt sich dabei aus der Systematik des Baugesetzbuches, u.a. heißt es:

29 Abbildung  
Abgrenzung zentraler  
Versorgungsbereich



- § 1 Abs. 5 BauNVO: Zulässigkeit bestimmter Nutzungsarten in den Baugebieten (Einzelhandel zulässig oder nicht zulässig)
- § 1 Abs. 9 BauNVO: Zulässigkeit bestimmter Anlagentypen (Nutzungsunterarten des Einzelhandels = Feinsteuerung)

Die so genannten Anlagentypen müssen hinreichend bestimmt sein. Nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente gelten in der Rechtsprechung als festsetzungsfähige Anlagentypen. Grundlage ist die Erstellung einer ortsspezifischen Sortimentsliste.

Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen jene Sortimente, die zur Deckung des täglichen und kurzfristigen Bedarfs regelmäßig nachgefragt werden und deshalb möglichst in fußläufiger Entfernung zur Wohnbevölkerung angeboten werden sollten.

Als zentrenrelevante Sortimente werden jene Sortimente deklariert, die

- zur Belegung des Ortskerns beitragen, weil sie viel Publikum anziehen (Kundenfrequenz),
- häufig in Verbindung mit anderen Angeboten im Ortskern besucht werden (Kopplungsaffinität),
- aufgrund ihrer relativ geringen spezifischen Flächenansprüche städtebaulich integrierbar sind (Integrationsmöglichkeit) und
- leicht transportierbar sind (Handlichkeit),
- im Ortskern aktuell noch angeboten werden (faktisch) oder
- im Ortskern künftig angeboten werden sollen und können (perspektivisch).

In die Kategorie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente werden jene Sortimente aufgenommen, die aufgrund ihres Platzbedarfes, ihrer geringen Flächenproduktivitäten sowie einer möglicherweise schwierigen Transportierbarkeit nicht (mehr) im Ortskern angeboten werden können.

Dieses Sortimentskonzept kann bei einer entsprechenden Gestaltung der Bauleitplanung rechtsverbindlich festgeschrieben werden.

In Anbetracht der kartierten Nutzungen in Ruhpolding unterbreiten wir der Gemeinde einen Vorschlag für eine „Ruhpoldinger Liste“. In der Nomenklatur lehnen wir uns an die WZ 2008 des Statistischen Bundesamtes an.

### Ruhpoldinger Sortimentsliste

Im zentralen Versorgungsbereich Ortskern sind grundsätzlich alle Sortimente zulässig. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel soll nur an städtebaulich integrierten Standorten mit wesentlichem fußläufigen Einzugsbereich stattfinden. Aktuell sehen wir keinen Bedarf, zusätzliche Nahversorgungsstandorte auszuweisen. In den Nahversorgungsbetrieben sind zentrenrelevante Randsortimente auf 10 Prozent der Verkaufsfläche zu begrenzen, sofern sie außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel ist grundsätzlich auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und außerhalb der Nahversorgungsstandorte, jedoch nur in städtebaulich integrierter Lage oder Ortsrandlage zulässig. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf insgesamt 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zu begrenzen.

Die Ziele und Grundsätze des Zentren- und Sortimentskonzeptes sind in der Bauleitplanung umzusetzen. In Frage kommen insbesondere folgende Instrumente des Städtebaurechts (BauGB):

- § 14 BauGB Veränderungssperre
- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen
- Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt: der einfache Bebauungsplan setzt dabei den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fest und schließt Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten aus
- Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, bspw. gemäß § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in Rückgriff auf § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel allgemein
- Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild
- Fisch, Meeresfrüchte und Fischerzeugnisse
- Back- und Süßwaren
- Obst, Gemüse und Kartoffeln
- Getränke
- Tabakwaren
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Drogerieartikel
- Zeitschriften und Zeitungen
- Arzneimittel
- Blumen

Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren und Reisegepäck
- Textilien
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Haushaltsgegenstände
- Bücher
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Musikinstrumente und Musikalien
- Uhren und Schmuck
- Augenoptik
- Foto und optische Erzeugnisse
- Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- medizinische und orthopädische Artikel

*davon perspektivisch (regelmäßig auf dem Prüfstand):*

- Elektrozubehör
- elektrische Haushaltsgeräte
- bespielte Ton- und Bildträger
- Telekommunikationsgeräte
- Unterhaltungselektronik
- Datenverarbeitungsgeräte,
- Bürotechnik, periphere Geräte, Software

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Lampen und Leuchten
- Metall- und Kunststoffwaren
- Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
- Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten
- Wohnmöbel (inkl. Küchen und Betten)
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Antiquitäten
- Gartenmöbel, Gartengeräte
- Kfz-Zubehör
- Pflanzen, Sämereien, Düngemittel und Pflanzgefäße
- Baby- und Kinderartikel, Babynahrung
- Erotikartikel
- Antiquariat
- Waffen und Pokale



### Exkurs Gewerbegebiet Gastager

Das Gewerbegebiet Gastager ist Teil des Sonderstandortes Otto-Filitz-Straße / Gewerbegebiet Gastager. Gemäß dem Zentren- und Sortimentskonzept sollen an diesem nicht integrierten Standort bei Neuausweisungen und Nutzungsänderungen künftig nur noch nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen zulässig sein.

Der Eigentümer des Gewerbegebiets Gastager hat bei der Gemeinde eine Bauvoranfrage eingereicht. Angedacht sind auf Bestreben der dort ansässigen Unternehmen Tengelmann und Aldi Verkaufsflächenenerweiterungen am dortigen Standort.

In der Praxis erfordert die Umsetzung eines Einzelhandelskonzeptes eine gewisse Flexibilität, insbesondere im Umgang mit Bestandssimmobilien. Diese Flexibilität wird den Kommunen auch vom Gesetzgeber eingeräumt. So hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 27.03.2013 (4 CN 6.11) klar gestellt, dass ein Konzept nicht „Eins zu Eins“ umgesetzt werden muss, solange die Konzeptziele nicht konterkariert werden.

Bewertung und Anwendung auf den konkreten Fall:

Das Gewerbegebiet Gastager ist als Einzelhandelsstandort etabliert und vom Handel geprägt. Es handelt sich funktional und bauplanungsrechtlich um eine Gemengelage. Leerstände und Gewerbebrachen gehören zum heutigen Bild des Gewerbegebietes. Die Erschließung der beiden Lebensmittelmärkte durch den fließenden und ruhenden Verkehr wurde nicht optimal gelöst. Ein fußläufiger Austausch zwischen den eigentlich benachbarten Märkten findet kaum statt. Die Handelsnutzungen bilden einen Riegel vor einer größeren Gewerbebrache in zweiter Reihe. Anzustreben ist eine städtebauliche Neuordnung des Plangebietes.

In der Abwägung sollten der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und betriebswirtschaftlich notwendiger Spielräume bei bereits bestehenden Betrieben besondere Berücksichtigung finden. In diesem Sinne sollte ein erweiterter Bestandsschutz in Erwägung gezogen werden. Dies bedeutet für die bestehenden Betriebe Aldi und Tengelmann, dass ein Abriss und die Errichtung von Ersatzbauten ermöglicht werden sollten. Als maßvolle Erweiterung der Lebensmittelmärkte emp-

fehlt sich eine Anlehnung an das LEP 2013. Das LEP geht von einer betriebswirtschaftlich notwendigen Mindestgröße für Lebensmittelbetriebe von 1.200 qm Verkaufsfläche aus. Eine Arrondierung des Sonderstandortes durch nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ist ebenfalls möglich. Nicht zulässig ist gemäß dem Zentrenkonzept jedoch die Ansiedlung neuer Betriebe mit nahversorgungsrelevantem oder zentrenrelevanten Hauptsortiment.

Für die Einzelhandelsflächen ist ein qualifizierter Bebauungsplan (SO) aufzustellen. Bei den Festsetzungen ist auf das Zentrenkonzept Bezug zu nehmen, zentrenrelevante Randsortimente sind auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.

Diese Vorgehensweise verdeutlicht, dass die Konzeptziele verfolgt werden, im Sinne des Bestandsschutzes jedoch eine gewisse Flexibilität in der Anwendung des Zentrenkonzeptes gegeben ist.

## 4 Energetisches Grundkonzept

### Abgestimmte Energieplanung auf verschiedenen Ebenen und Detaillierungsgraden

Bundes- und landesweit werden eine ganze Reihe Förderprogramme zur Energieplanung angeboten. Dabei reicht das Förderangebot von Energieplanungen ganzer Landkreise über einzelne Gemeinden und Quartiere bis hin zu Gebäudegruppen und Einzelgebäuden. Die unterschiedlichen Programme lassen sich dabei teilweise sehr flexibel einsetzen, so dass es häufig Überschneidungen in den einzelnen Programmen gibt. Ein abgestimmter Einsatz der Fördermittel lässt jedoch auch eine optimale Bearbeitung energetischer Fragestellungen mit zunehmenden Detaillierungsgrad zu.

Ziel hierbei ist eine aufeinander aufbauende und abgestimmte Planung aller Planungsebenen der Energieplanung. Sinnvollerweise wird hierbei vom überblickenden Gesamtkonzept schrittweise immer tiefer bis hin zur Umsetzungsplanung vorgegangen. Dabei ist nach identifiziertem Handlungsbedarf in aller Regel nicht nur der Maßstab zu ändern, sondern auch das zu untersuchende Gebiet einzugrenzen.

### Klimaschutzkonzept

Im Rahmen des Klimaschutzprogramms und der Klimaschutzinitiative der Bundesregierung fördert das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktor-

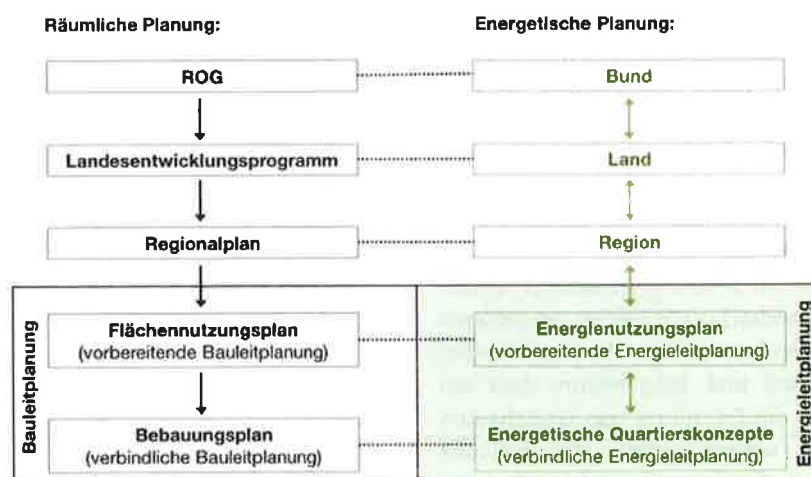
sicherheit die Erstellung von Klimaschutzkonzepten. Klimaschutzkonzepte sind informelle, strategische Planungshilfen, die alle Klimaschutzmaßnahmen einer Kommune oder eines Landkreises umfassend darstellen. Diese Maßnahmen beziehen sich auf klimarelevante Bereiche, auf die die Kommunen direkten oder indirekten Einfluss haben (Flächennutzung, kommunale Liegenschaften, Straßenbeleuchtung, Industrie, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Abfall, Abwasser, Mobilität). Durch Öffentlichkeitsarbeit werden auch der private und gewerbliche Sektor in die Einsparungsmaßnahmen involviert.

Der Fokus aller Klimaschutzmaßnahmen liegt auf der Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen innerhalb eines vorgegebenen Zeitraums. Feste Reduktionszielwerte werden vorab definiert und deren Erreichung durch Monitoring regelmäßig überprüft. Kommunen und Landkreise bekennen sich mittels eines Klimaschutzkonzeptes zum aktiven Klimaschutz und haben die Möglichkeit vom Bund geförderte Klimaschutzmanager für die Maßnahmenumsetzung einzustellen. Eine räumliche Auflösung von Bedarf und Potenzial steht in aller Regel beim Klimaschutzkonzept nicht im Mittelpunkt.

### Energienutzungsplan (ENP)

Ein ENP ist ein informelles strategisches Planungsinstrument einer oder mehrerer Kommunen, das sich auf den Bereich Energie (Strom und Wärme) fokussiert. Der ENP lässt sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanung (FNP) verorten (Abb. 30). Er konzentriert

30 Abbildung  
Darstellung der  
Maßstabsebene einer  
Energieleitplanung



Quelle:  
Zadow, O.

sich auf eine langfristig sichere und nachhaltige Energieversorgung bei gleichzeitiger Minderung des Ausstoßes von Treibhausgasen durch Energieeinsparung und Nutzung CO<sub>2</sub>-armer Energieträger. Er ist als räumliches Planungsinstrument für die gesamte Kommune mit hohem räumlichen Detaillierungsgrad auf Clusterebene angelegt. Bedarf und Potenziale werden räumlich verortet dargestellt. Hierin unterscheidet sich der ENP entscheidend vom Klimaschutzkonzept.

Der ENP legt das energetische Gesamtkonzept und die Planungsziele einer Kommune ausgehend vom Bestand dar. Dabei werden

gen fokussiertes Instrument zur Verfügung. Die Förderung beträgt aktuell bis zu 70 % durch das Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (<http://www.stmwi.bayern.de/service/foerderprogramme/energiefoerderung>).

### Quartierskonzepte

Integrierte Quartierskonzepte können im Rahmen des Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“ von der bundeseigenen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) durch das



31 Abbildung  
Phasen bei der Erstellung eines Energienutzungsplans

Quelle:  
Lesser, Zadow 2014

die Aspekte Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Übergang zur Nutzung erneuerbarer Energieträger behandelt. Basierend auf einer Analyse des Status quo können energetische Szenarien entwickelt und frühzeitig sinnvoll aufeinander abgestimmte Maßnahmen vorgeschlagen werden. Diese müssen dann auf nachgelagerten Planungsebenen konkretisiert und umgesetzt werden. Somit kann ein ENP Mehrarbeit vermeiden und langfristig Kosten einsparen. Des Weiteren kann ein ENP zu Identifizierung städtebaulicher energetischer Missstände beitragen und somit zukünftige Sanierungsgebiete, bzw. energetische Handlungsbedarfe begründen.

Die Aufstellung eines ENP gliedert sich in die folgenden Phasen, die von einer Akteursbeteiligung begleitet werden (Abb. 31):

- Bestands- und Potenzialanalyse
- Konzeptentwicklung
- Umsetzung

ENPs in der beschriebenen Form gibt es derzeit nur in Bayern. Hiermit stehen im Freistaat den Kommunen mit dem „Leitfaden Energienutzungsplan“ [Wagner et al. 2011] und der zugehörigen Fördermöglichkeit ein umsetzungsorientiertes, auf ganzheitliche Lösun-

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit gefördert werden. Ziel der Förderung ist die für die Erreichung der nationalen Klimaschutzziele notwendige Steigerung der Energieeffizienz auf Quartiersebene, insbesondere bei der Wärmeversorgung. Prinzipiell ist durch dieses KfW-Programm auch ein Teil-Energienutzungsplan förderfähig.

Die Konzepte konzentrieren sich somit auf Bestandsquartiere und werden aus einem kommunalen Klimaschutzkonzept sowie dem ENP abgeleitet. Der Begriff Quartier bezieht sich auf ein flächenmäßig zusammenhängendes Gebiet, unterhalb der Größe eines Stadtteils, mit privaten und (falls vorhanden) öffentlichen Gebäuden einschließlich der öffentlichen Infrastruktur.

„Integrierte Quartierskonzepte zeigen unter Beachtung aller anderen relevanten städtebaulichen, denkmalpflegerischen, baukulturellen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aspekte auf, welche technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale im Quartier bestehen und welche konkreten Maßnahmen ergriffen werden können, um kurz-, mittel- und langfristig CO<sub>2</sub>-Emissionen

zu reduzieren. Sie bilden eine zentrale strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für eine an der Gesamteffizienz energetischer Maßnahmen ausgerichtete Investitionsplanung in Quartieren.“ [KfW 2013]

Die Detailschärfe eines Quartierskonzeptes stellt hohe Anforderungen an die benötigte Datengrundlage. Die Grundlage hierfür lässt sich zum größten Teil durch einen ENP bereitstellen, wenn gewährleistet ist, dass die Daten nach einem einheitlichen Schema erfasst und in eine von allen Beteiligten nutzbare Datenbank aufgenommen wurden.

### **Übergreifende Datenhaltung und Datenverwendung**

Alle oben genannten Energieplanungen ab dem ENP benötigen georeferenzierte Daten für ihre Berechnungen. Dabei unterscheiden sich diese zunächst in ihrer Detailschärfe, jedoch nicht zwingend in ihrer Struktur. So lassen sich Daten und Ergebnisse, sind sie in einer standardisierten Form abgelegt, mit jeder weiteren Energieplanung fortschreiben, aktualisieren und auch monitoren. Wird die Datenstruktur entsprechend übergreifend aufgesetzt, lässt sich das System je nach Aufgabenstellung und gewünschtem Detaillierungsgrad entsprechend befüllen und für tiefergehende Berechnungen immer wieder verwenden.

### **Wärmebedarfsanalyse und verwendete Rechenmethode**

Die Basis jeder städtebaulichen Energieplanung ist die Erstellung eines Wärmekatasters (Wärmebedarfsanalyse). Hierfür stehen je nach gewünschtem Detaillierungsgrad verschiedene Methoden zur Verfügung (siedlungs- bzw. gebäudebezogen). In der Bearbeitung der Bestands- und Potenzialanalyse eines ENPs ist eine schnelle und einfache Methode den Heizwärmebedarf eines Siedlungsgebietes über spezifische statistische Durchschnittswerte zu ermitteln. Gebäude gleichen Typs und Baualters weisen meist vergleichbare Formen, Konstruktionsarten und Baumaterialien auf. Darüber lässt sich jeder Baualtersklasse ein spezifischer statis-

tischer Wert zu Heizwärme- und Trinkwarmwasserbedarf zuweisen. Wird dieser mit der jeweiligen Energiebezugsfläche (Wohnfläche, bzw. beheizte Nutzfläche) des Gebäudes multipliziert, erhält man den Jahreswärmebedarf des Gebäudes.

Zugrunde liegen hier meist flächenbezogene Bedarfskennwerte für Heizwärme der Studie „Deutsche Gebäudetypologie“ des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) [IWU 2003]. Die Werte bilden den bundesdeutschen Durchschnitt in Baualtersklassen und Gebäudetypen ab. Wenn viele Gebäude eines Siedlungsgebietes von diesen standardisierten Gebäudeklassen in ihrer Größe stark abweichen, ergibt sich bei diesem Verfahren unter Umständen ein verfälschtes Ergebnis (vgl. [Zadow et al. 2012] und [Drittenpreis et al. 2013]). Bereits durchgeführte oder zukünftige Sanierungsmaßnahmen können zudem nur pauschal über einen Sanierungsabschlag berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Projekt wird deshalb auf die Wärmebedarfsanalyse mittels pauschaler Kennwerte laut Leitfaden Energienutzungsplan [Wagner et al. 2011] verzichtet. Die Berechnungsmethodik für den Wärmebedarf in [Drittenpreis et al. 2013] wurde zudem weiter entwickelt. Dabei wird für die gebäudescharfe Berechnung nicht mehr auf ein skaliertes Referenzgebäude, wie in der Bilanzierungssoftware Gem-EB 2.0, zurückgegriffen. Das gebäudescharfe Berechnungsmodell wird mit tatsächlichen Fassadenlängen und -orientierungen aus der digitalen Flurkarte erstellt. Da im Untersuchungsgebiet zur Zeit der Projektbearbeitung kein LOD 3 (3D-Gebäudegeometriemodell) des bayrischen Vermessungsamtes vorlag, wurde für die Höhenangabe Schätzwerte aus einer Begehung verwendet.

### **Verwendung GIS-Datensatz – Heizwärmebedarfsdichte**

Der beiliegende GIS-Datensatz enthält zu jedem Szenario den berechneten gebäudescharfen Heizwärmebedarf und Trinkwarmwasserwärmebedarf. Zudem sind die Flächen der thermischen Hüllfläche, der Gebäudetyp, die Baualtersklasse und der Denkmalschutzstatus angegeben. So ist es beispielsweise möglich, für jedes Einzelgebäude (Eigentümerberatung) verschiedene Szenarien auf-

zuzeigen. Im Einzelfall kann dann am konkreten Objekt über die Machbarkeit (technisch, städtebaulich, denkmalschutzrechtlich) eine erste Einschätzung zum erreichbaren energetischen Standard gemacht werden. Wird dieser Datensatz im Rahmen einer KfW-Quartierskonzepterstellung um Anlagentechnik und die möglichen Versorgungspotenziale erweitert, kann hier durch ein KfW-Sanierungsmanagement eine umfangreiche erste Energieberatung im Quartier geleistet werden. Die vorliegenden GIS-Datensätze sind datenschutzrechtlich sensibel, da sie gebäudescharf geführt sind. Die Weitergabe an Dritte sollte daher immer zuvor datenschutzrechtlich geprüft und der Verwendungszweck klar definiert werden.

Die Berechnungsmethode erfasst die Wohngebäude im Untersuchungsgebiet. Nicht-Wohngebäude können durch Verbrauchswerte im Datensatz ergänzt werden. In Ruhpolding liegen den Autoren die Verbrauchswerte zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht vor und sind in den Wärmebedarfsdichtekarten nicht aufgenommen.

Mit Hilfe der Wärmebedarfsdichtekarten können Potenziale für Nah-/Fernwärmenetze aufgezeigt werden. Um langfristige Aussagen treffen zu können müssen zukünftige Wärmebedarfe hochgerechnet werden. Der überschlägige Schwellenwerte der Wärmebedarfsdichte für die Eignung zur genaueren Untersuchungen für Wärmenetze liegt bei 150 MWh/(ha·a) nach Leitfaden Energienutzungsplan [Wagner et al. 2011] bzw. bei 450 MWh/(ha·a) nach Energieleitplan Neuaubing Westkreuz [Frings et al. 2014].

Die Plansätze der Wärmebedarfsdichte (Cluster) zeigen für die einzelnen Szenarien die Wärmebedarfsdichte im Cluster. Dabei ist hier eine Wärmebedarfsdichte im MWh pro Hektar und Jahr angegeben. Sie dient in erster Linie dazu eine erste grobe Abschätzung für die Umsetzung von Wärmenetzen zu geben. Dies geschieht über ein „worst case“ und ein „best case“ Szenario. Als Schwellenwerte werden hier 150 bzw. 450 MWh pro Hektar und Jahr verwendet. In den entsprechenden „Kennwertkarten“ (siehe Anhang) sind Gebiete unterhalb dieser Schwellenwerte ausgeblendet. Die Veröffentlichung dieser Karten ist nach Leitfaden Energienutzungsplan datenschutzrechtlich unbedenk-

lich, da ein Rückschluss auf einzelne Gebäude und Eigentümer aufgrund der Darstellung im Cluster nicht möglich sein sollte.

Die gewählten Zukunftsszenarien für die Wärmebedarfsdichten sind in Tabelle 5 dargestellt. Zusätzlich zum Ist-Zustand – Szenario 0 – sind sechs energetische Szenarien berechnet worden. Die Szenarien 1 bis 3 sind Untersuchungen die den Denkmalschutz unberücksichtigt lassen. Sie orientieren sich an den Mindeststandards der KfW-Energieeffizienzhäuser. Das Szenario 3 „KfW 70“ stellt ein aller Voraussicht nach nicht zu erreichendes „worst case Szenario“ für die Wärmeabnahme in einem Nahwärmenetz dar. Es sieht eine maximale energetische Optimierungen des Gebäudebestands nach KfW-Standards und somit die minimalsten Wärmebedarfsdichten vor.

Um dem Denkmalschutz bzw. den ortsbildprägenden Schmuckfassaden in Ruhpolding Rechnung zu tragen wurden die Gebäude nach Denkmalschutz bzw. schützenswerten Fassaden (Kategorien 1 bis 3) und Gebäuden ohne entsprechende Anforderungen eingeteilt. Gebäude mit schützenswerten Fassaden können nicht in vollem Umfang energetisch saniert werden, z.B. sind Außendämmung nicht möglich, Maßnahmen können z.B. Dämmung der Dächer, unterste Geschossdecke und Austausch der Fenster sein. Diese Voraussetzungen sind in den Szenarien 4 bis 6 berücksichtigt. Die Sanierung der einzelnen Bauteile wird gemäß der Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten von Bauteilen nach der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) 2013 Anlage 3 Tabelle 1 berechnet, für Gebäude nach Kategorie 1 bis 3 mit prozentualen Abweichungen.

Alle Szenarien weisen für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes eine Wärmebedarfsdichte über dem Schwellenwert von 150 MWh/ha.a aus, insbesondere in dem voraussichtlich realistischsten Szenario 4 „Moderat“. Selbst in den Szenarien 3 und 6, die für die Wärmebedarfsdichte als „worst case Szenarien“ gesehen werden können, erscheint eine weitergehende Untersuchung des Wärmenetzausbaus sinnvoll.

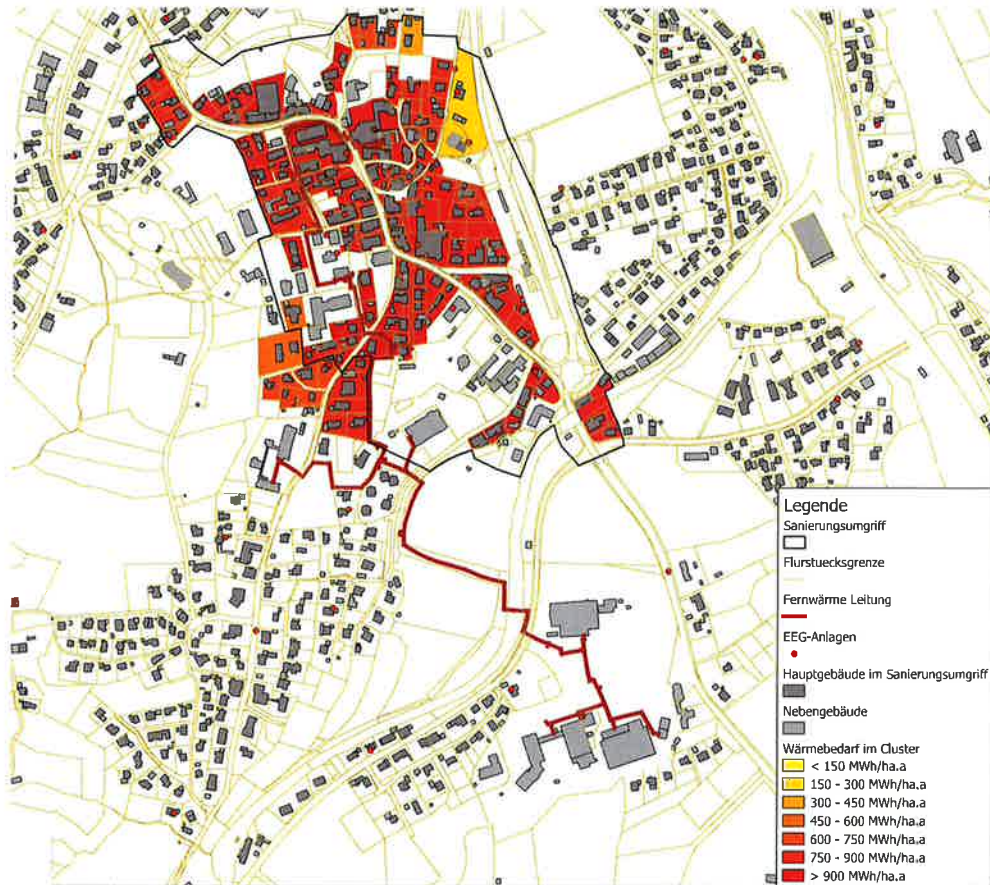
05 Tabelle  
Szenarien für die Wärmebedarfs-ermittlung

		Gebäudeeinteilungen nach Denkmalschutzstatus			
		Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	-
		Denkmalisteneintrag	Ortsbildprägende (alle Gebäude mit Schmuckfassaden)	Historische Gebäude ohne Denkmalschutz	Alle anderen Gebäude
Szenario	Bezeichnung	Sanierungsmaßnahmen			
0	„Ist-Zustand“	-	-	-	-
1	„KfW 100“	Transmissionswärmeverlust $H_{tr}$ aller Gebäude nach Anforderungen KfW-Effizienzhaus 100.			
2	„KfW 85“	Transmissionswärmeverlust $H_{tr}$ aller Gebäude nach Anforderungen KfW-Effizienzhaus 85.			
3	„KfW 70“	Transmissionswärmeverlust $H_{tr}$ aller Gebäude nach Anforderungen KfW-Effizienzhaus 70.			
4	„Moderat“ (EnEV: Denkmalschutzgebäude nur Dach)	- Dach: 100% EnEV (U-Wert = 0,24 W/m <sup>2</sup> K)	- Dach: 100% EnEV (U-Wert = 0,24 W/m <sup>2</sup> K)	- Dach: 100% EnEV (U-Wert = 0,24 W/m <sup>2</sup> K)	Alle Bauteile 100% EnEV
5	„Ambitioniert“ (EnEV: Denkmalschutzgebäude Dach, Wand und Fenster)	- Dach: 100% EnEV (U-Wert = 0,24 W/m <sup>2</sup> K) - Wand: 80% EnEV (U-Wert = 0,3 W/m <sup>2</sup> K) - Fenster: 70% EnEV (U <sub>w</sub> -Wert = 1,86 W/m <sup>2</sup> K)	- Dach: 100% EnEV (U-Wert = 0,24 W/m <sup>2</sup> K) - Wand: 80% EnEV (U-Wert = 0,3 W/m <sup>2</sup> K) - Fenster: 80% EnEV (U <sub>w</sub> -Wert = 1,63 W/m <sup>2</sup> K)	- Dach: 100% EnEV (U-Wert = 0,24 W/m <sup>2</sup> K) - Wand: 80% EnEV (U-Wert = 0,3 W/m <sup>2</sup> K) - Fenster: 80% EnEV (U <sub>w</sub> -Wert = 1,63 W/m <sup>2</sup> K)	Alle Bauteile 100% EnEV
6	„Sehr ambitioniert“ (Passivhaus; Denkmalschutzgebäude Dach, Wand, Fenster und Boden)	- Dach: 100% EnEV (U-Wert = 0,24 W/m <sup>2</sup> K) - Wand: 80% EnEV (U-Wert = 0,3 W/m <sup>2</sup> K) - Fenster: 70% EnEV (U <sub>w</sub> -Wert = 1,86 W/m <sup>2</sup> K) - Boden: 60% (U-Wert = 0,5 W/m <sup>2</sup> K)	- Dach: 100% EnEV (U-Wert = 0,24 W/m <sup>2</sup> K) - Wand: 80% EnEV (U-Wert = 0,3 W/m <sup>2</sup> K) - Fenster: 80% EnEV (U <sub>w</sub> -Wert = 1,63 W/m <sup>2</sup> K) - Boden: 80% (U-Wert = 0,375 W/m <sup>2</sup> K)	- Dach: 100% EnEV (U-Wert = 0,24 W/m <sup>2</sup> K) M - Wand: 80% EnEV (U-Wert = 0,3 W/m <sup>2</sup> K) - Fenster: 80% EnEV (U <sub>w</sub> -Wert = 1,63 W/m <sup>2</sup> K) - Boden: 80% (U-Wert = 0,375 W/m <sup>2</sup> K)	Alle Bauteile nach Passivhausstandard (Dach/Wand U-Wert = 0,15 W/m <sup>2</sup> K, Boden U-Wert = 0,3 W/m <sup>2</sup> K, Fenster U <sub>w</sub> -Wert = 0,8 W/m <sup>2</sup> K)

Darstellung:  
Stopper & Zadlow 2014

Weitere Szenarien sind im Anhang zu finden. Neben konventionellen Nah- bzw. Fernwärmenetzen mit Vorlauftemperaturen zwischen 140°C und 80°C können auch Anergienetze zukünftig eine Rolle spielen. Auch in Neubaugebieten mit geringem Wärmebedarf und ev. geringen Vorlauftemperaturen bieten diese Niedertemperaturnetze Potenziale für

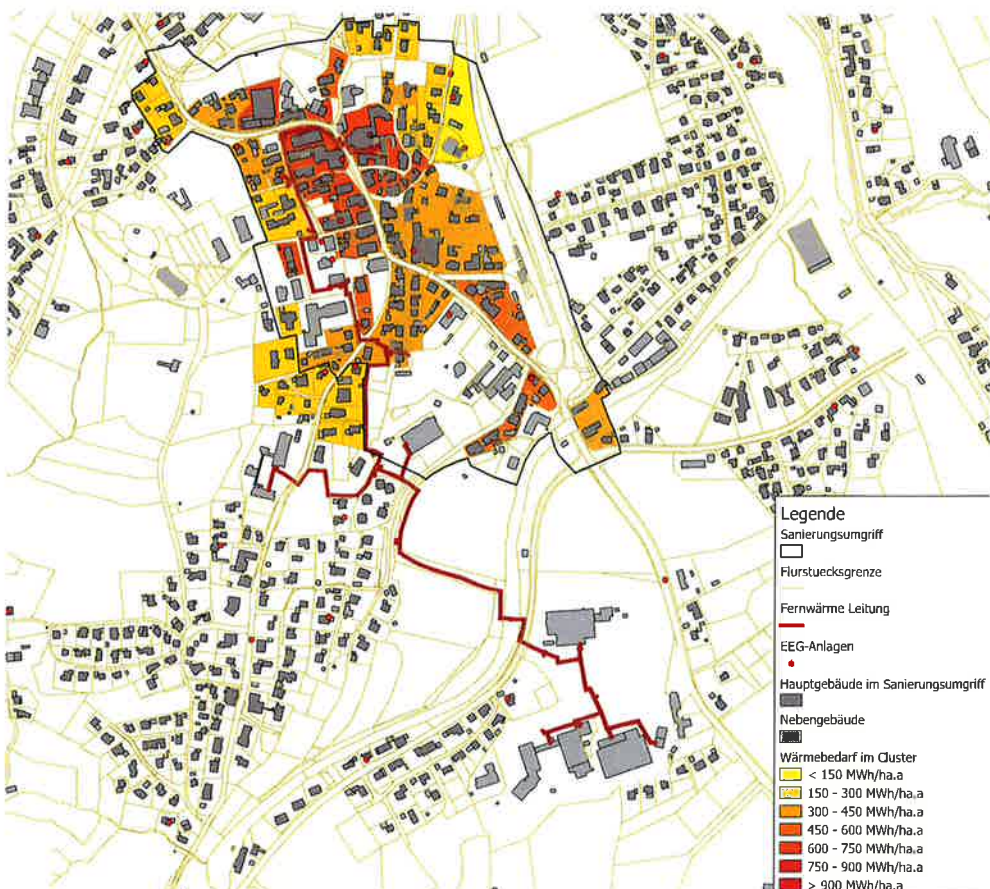
eine regenerative Energieversorgung durch z.B. Solarthermie- und Abwärmenutzung in Kombination mit Wärmepumpen.



32 Abbildung

Wärmebedarfs-  
dichtekarte  
Szenario 0  
„Ist-Zustand“

Darstellung:  
Stopper & Zadow 2014



33 Abbildung

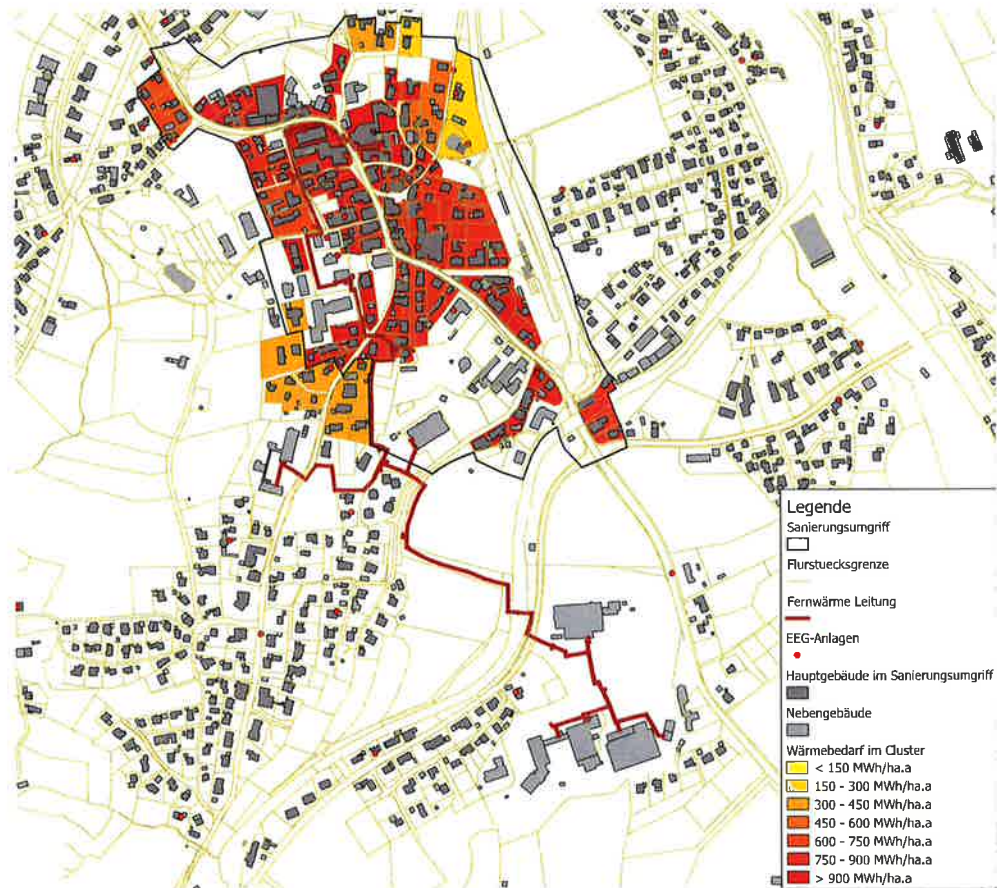
Wärmebedarfs-  
dichtekarte  
Szenario 3  
„KfW 70“

Darstellung:  
Stopper & Zadow 2014

## 34 Abbildung

Wärmebedarfsdichtekarte  
Szenario 4  
„Moderat“

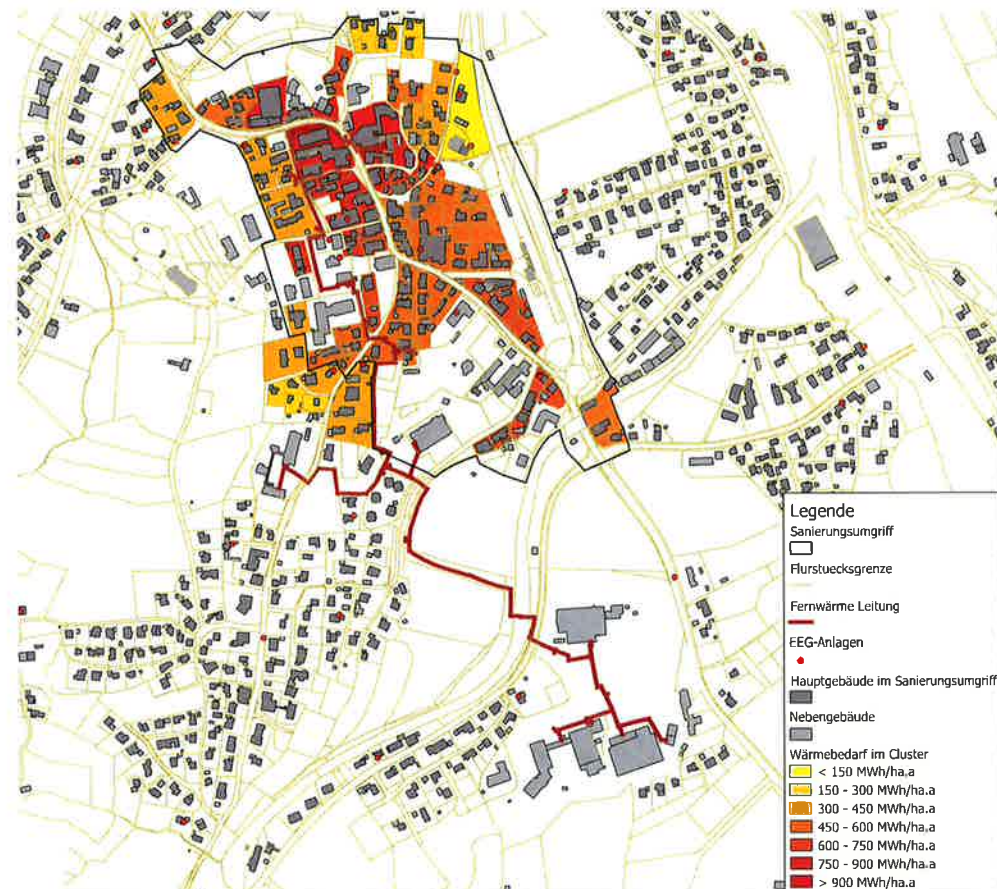
Darstellung:  
Stopper & Zadow 2014



## 35 Abbildung

Wärmebedarfsdichtekarte  
Szenario 6  
„Sehr ambitioniert“

Darstellung:  
Stopper & Zadow 2014





### **Kommunales Förderprogramm – Energetischer städtebaulicher Missstand**

Im § 136 Abs. 2-4 BauGB ist der Klimaschutzbelang als städtebaulichen Missstand mit aufgenommen. Als Beurteilungsgrundlage dient hierbei auch die Gesamtenergieeffizienz der Bebauung und der Versorgungseinrichtungen. Im Untersuchungsgebiet ist eine hohe Wärmebedarfsdichte festzustellen, die sich auf eine hohe bauliche Dichte und vorherrschende Baualter zurückführen lässt. Abgesehen denkmalschutzrechtlicher Belange besteht deshalb ein hohes Energieeinsparpotenzial.

Zur Erreichung der erklärten Klimaschutzziele der Bundesregierung sind energetische Sanierungen und die Dämmung der Gebäudehülle prinzipiell begrüßenswert. Eine Steigerung der Sanierungsrate von derzeit bundesweit unter ein Prozent auf mindestens zwei Prozent ist dabei erstrebenswert.

Eine großflächige Wärmedämmtätigkeit gerade im Bereich der Ortsbildprägenden Gebäude in Ruhpolding hätte jedoch bei Missachtung gestalterischer Grundsätze und Nichtausschöpfen von Potenzialen von Ersatzmaßnahmen (z.B. Anschluss an regenerative Fernwärme, Innendämmung,...) erhebliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild.

Ziel wäre es deshalb, dem Missstand absehbarer zukünftiger energetische Sanierungen, die das Ortsbild negativ beeinflussen entgegen zu wirken.

Dies könnte z.B. über eine Integration eines entsprechenden Bausteins in einem kommunalen Förderprogramm geschehen, in dem der Mehraufwand bei ortsbildschonender Planung und Umsetzung gestalterisch hochwertiger energetischer Sanierung enthalten sind. Hierfür wären dann unrentierliche Kosten alternativer baulicher und vielleicht auch anlagentechnischer Lösungen, wie z.B. ein unwirtschaftlicher Anschluss an eine regenerative Fernwärme, förderfähig. Die Entwicklung eines solchen Bausteins bedarf jedoch einer weiteren Konkretisierung und eine enge Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern.

### *Quellen*

[Wagner et al. 2011] Wagner, T.; Bonnet, C.; Schmid, T. *Leitfaden Energienutzungsplan. Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.). München 2011*

[Lesser, Zadow 2014] Lesser, A., Zadow, O.; *Entwicklung einer standardisierten Methode der Gebäudebestandsanalyse für die kommunale Energienutzungsplanung; World Sustainable Energy Days 2014; Wels, Österreich, Februar 2014.*

[IWU 2003] Institut Wohnen und Umwelt (IWU): *Deutsche Gebäudetypologie – Systematik und Datensätze, Dokumentation, Darmstadt 2003.*

[KfW 2013] Merkblatt *Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager* unter: [https://www.kfw.de/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000002110-M-Energetische-Stadtsanierung-432.pdf](https://www.kfw.de/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000002110-M-Energetische-Stadtsanierung-432.pdf). [Stand: 20.06.2015].

[Frings et al. 2014] Frings, U. et al., *Energieleitplan Neuaubing Westkreuz, Landeshauptstadt München (Hrsg.), München, 2014*

[Zadow et al. 2012] Zadow O., Fröhler R., Vohlidka P., Schinabeck J.: *Eneff:Wärme Pilotprojekt Ismaning - Energieleitplanung*, AGFW | *Der Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e.V. (Hrsg.). Stand 24.09.2012, Frankfurt am Main, Oktober 2012*

[Drittenpreis et al. 2013] Drittenpreis, J., Schmid, T., Zadow, O.: *Energienutzungsplan unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes am Beispiel der Stadt Iphofen, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart, 2013, ISBN-13: 978-3816789628*

(Auszug „Werkzeuge für die Energienutzungsplanung“ s. Anhang dieser Bericht)

## 5 Handlungsschwerpunkte

Im Folgenden werden die Handlungsschwerpunkte benannt, die aus heutiger Sicht sowie als Ergebnis der gewonnenen Erkenntnisse, die „Hauptaufgaben“ der städtebaulichen Entwicklung Ruhpoldings beschreiben.

Neben der zusammenfassenden Darstellung der Handlungsanlässe und einer formulierten Zielsetzung, finden sich in den integrierten Handlungsempfehlungen, gegliedert nach den Richtlinien der Städtebauförderung, konkrete Hinweise auf die nächsten Schritte zur Umsetzung der Maßnahmen bzw. zur Erreichung der Ziele.

### Bereich Oberdorf

- Städtebaulich ungeordnet – Ortseingang über eine „Rückseite“
- Gebäudeleerstände, Gebäude mit schlechter Bausubstanz bzw. renovierungsbedürftig, z.T. Ortskern untypische Nutzungen, z.T. keine „hochwertigen“ oder attraktiven Nutzungen
- schlechte fußläufige Anbindung (Edeka -) Parkplatz - Ortskern
- gestalterische Defizite im öffentlichen und privaten Raum, z.T. „Hinterhofatmosphäre“, keine Aufenthaltsqualitäten

### HANDLUNGS-ANLÄSSE



### ZIELSETZUNG

Attraktivierung des nördlichen Ortseingangs. Neben Aufwertungen im öffentlichen Raum, bedarf es in diesem Bereich einer Grundlegenden Neuordnung der privaten Immobilien und bestehender Flächenpotentiale. Dabei müssen die Leerstände beseitigt und attraktive Nutzungen, ggf. unter Nutzbarmachung der vorhandenen hohen Geschossflächen, gefunden werden.

Die einstige „Rückseite“ des Oberdorfs ist durch die Ortsumgehungsstraße zu einer weiteren Vorderseite geworden - v.a. gestalterisch muss darauf reagiert werden. Ein Neubau muss städtebauliche und architektonische Qualitäten im Hinblick auf die Ortseingangssituation aufweisen. Ein rein gewerblich-funktionaler Baukörper, wie der des gegenüber liegenden Edekamarktes, wird aus städtebaulicher Sicht hier kritisch gesehen.

Ebenso ist die fußläufige Anbindung zwischen Edeka, Parkplatz und Hauptstraße weiter auszubauen. Gerade im Hinblick auf die verkehrliche Entlastungsfunktion des Parkplatzes für die Ortsmitte, erscheint eine optimale Anbindung an diese unerlässlich.

#### Weitere Vorbereitungen

- städtebauliche Feinuntersuchung
- Aktivierung der Flächeneigentümer Fl.Nrn. 67, 69, 70, 72 und Abfragen des Planungswillens und der Nutzungsvorstellungen
- städtebauliche, architektonische Qualifizierung eines angedachten Neubaus auf Fl.Nr.215

#### Ordnungsmaßnahmen

- Durchführung 4. BA nördliche Hauptstraße zur Aufwertung des öffentlichen Raums und Attraktivierung der nördlichen Ortseinfahrt
- Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung über Fl.Nr. 70 zwischen Parkplatz und Hauptstraße. Ggf. ist eine Sicherung des Wegerechts notwendig, auf eine Barrierefreiheit ist zu achten

### INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

## Bereich Rathaus

HANDLUNGS-  
ANLÄSSE

- gestalterische Defizite im öffentlichen Raum, z.T. hoher Versiegelungsgrad, ungeordnete Parkplatzsituation
- Baulücken, Gebäudeleerstände (ehem. Edeka/Kino), untergenutzte Gebäude, z.B. „Neuwirt-Schule“;
- Gebäude z.T. mit schlechter Bausubstanz bzw. renovierungsbedürftig, Leerstände
- z.T. Ortskern untypische Nutzungen, z.T. nur wenig „hochwertig“ und attraktiv
- z.T. Mängel in der fußläufige Anbindung St. Georg - Ortskern

## ZIELSETZUNG



Weiterführung der Sanierungen im öffentlichen Raum. Schaffung von Aufenthaltsqualitäten und ein adäquates Umfeld für Rathaus und Haus des Gastes. Neuordnung der Parkplatzsituation, auf eine Entsiegelung ist zu achten. Eine Bebaubarkeit der Flächenpotentiale in der Rathausstraße ist zu prüfen, ebenso sind Nutzungskonzepte für die Leerstände zu entwickeln. Bauliche Entwicklungen im Bereich der ehemaligen „Neuwirt-Schule“ - großes innerörtliches Flächenpotential - sind entsprechend den Zielsetzungen des ISEKs zu prüfen, ggf. sind weitere Nutzungsüberlegungen notwendig. Eine Entwicklung sollte zur Stärkung des Zentrums beitragen. Für die RTG ist ein Ersatzstandort (Bahnhof) zu finden. Der Rathausbereich dient als „Bindeglied“ zwischen Ortskern und St. Georg. Entsprechend sind Wegeverbindungen, Beschilderung etc. auszubauen.

INTEGRIERTE  
HANDLUNGS-  
EMPFEHLUNGEN

## Weitere Vorbereitungen

- ggf. Städtebauliche Untersuchung im Bereich der „Neuwirt-Schule“, auch im Hinblick auf Einrichtungen für den Gemeinbedarf. Ggf. in Verbindung mit ...
- städtebauliche, architektonische Überlegungen zur Nachnutzung Bereich Kinderheim St. Joseph.
- Aktivierung der Flächeneigentümer Fl.Nrn. 28/4, 30/4 und Abfragen des Planungswillens und der Nutzungsvorstellungen

## Ordnungsmaßnahmen

- Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im Bereich Rathausstraße zur Aufwertung des öffentlichen Raums und weiteren Attraktivierung des Rathausumfelds
- Aufwertung der Wegeverbindung zwischen Ortskern und St. Georg (siehe Bereich St. Georg)

### Bereich Hauptstraße (vom nördlichen Ortseingang bis zum südlichen Kreisverkehr)

- Gebäudeleerstände, unter- oder mindergenutzte Ladenlokale
- z.T. Gebäude mit erheblichen Sanierungsbedarf
- nördliche und südliche Hauptstraße (BA 3 und BA 4) mit gestalterischen Defiziten im öffentlichen Raum (siehe auch Bereich Oberdorf)
- z.T. stark durch den ruhenden Verkehr geprägt

### HANDLUNGS-ANLÄSSE

### ZIELSETZUNG



Der Bereich Hauptstraße, z.T. auch Bahnhofstraße und Müllritterweg, soll in seiner Zentrumsfunktion gestärkt werden. Zum einen Bedarf es eine Weiterführung der Sanierung des öffentlichen Raums (3. BA und 4. BA) inklusive einer Aufwertung des Parkplatzes an der heutigen Touristinformation bzw. „Umwandlung“ in einen multifunktional nutzbaren Platz mit Aufenthaltsqualitäten, zum anderen muss der Einzelhandel weiter im Sinne des Zentrenkonzepts gestärkt werden. Hierzu zählt auch die Beseitigung von Leerständen, die Sanierung privater Immobilien oder die Qualifizierung der Ladenlokale.

#### Weitere Vorbereitungen

- Aktivierung des Flächeneigentümers Fl.Nr. 328 (Parkplatz); ggf. Verkauf an Gemeinde bzw. Sicherung des Wegerechts, Nutzung der Flächen
- Aktivierung der Grundstücks- und Immobilieneigentümer: Aktives Leerstandsmanagement, Abfragen der Nutzungsvorstellungen, Abfragen der Sanierungsabsichten etc.
- Ggf. planungsrechtliche Regelungen zur Stärkung der Handels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschosszonen

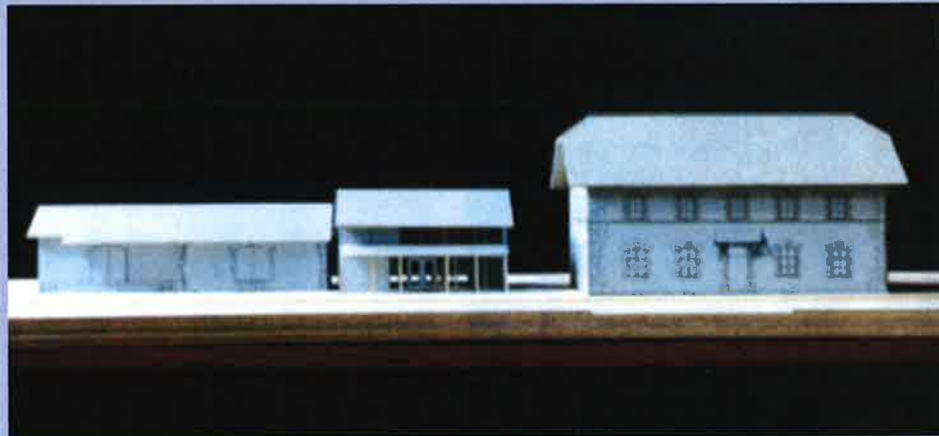
#### Ordnungsmaßnahmen

- Durchführung 3. und 4. BA nördliche und südliche Hauptstraße zur Aufwertung des öffentlichen Raums und Attraktivierung der südlichen Ortseinfahrt, Ggf. Sanierung des Parkplatzes in Verbindung mit Kurparkentwicklung zu sehen

### INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

**Bereich Bahnhof****HANDLUNGS-  
ANLÄSSE**

- das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude mit angrenzenden Hallen ist sanierungsbedürftig
- Leerstand bzw. untergenutzt
- kein adäquater Ortseingang in diesem Zustand

**ZIELSETZUNG**

Modell des Entwurfs, Architekturbüro Dufter, 2014

Der Bahnhof Ruhpolding soll mit dem Empfangsgebäude und der Güterhalle saniert werden. Der nicht als Baudenkmal eingestufte Verbindungsbau (ehemalige Gepäckhalle) wird abgebrochen und an dieser Stelle ein unterkellertes Neubau für die Tourist Info entstehen. Die bisher im Erdgeschoss der sogenannten Neuwirtschaft am Rathausplatz untergebrachte Ruhpolding Tourismus GmbH soll dann das Obergeschoss des alten Empfangsgebäudes nutzen.

Damit kann künftig eine attraktive Tourist Info an zentraler Stelle mit einer optimalen Verkehrsanbindung geschaffen werden. Bereits bei der Planung der in den Jahren 2007 bis 2009 realisierten Ortskernumfahrung wurde besonderer Wert auf eine Sichtbeziehung zum P+R Parkplatz und Bahnhof gelegt, damit auch Tagesgäste animiert werden, in Ruhpolding zu verweilen.

Vorbehaltlich der gesicherten Finanzierung soll dann das Bauvorhaben in den Jahren 2015/2016 ausgeführt werden. Geplant sind dabei Nutzungen als Tourist Info im Bereich des Neubaus und der Güterhalle, als Bürgerbüro, Schließfächer, öffentliche WC's und Versammlungsraum im EG, Büros der Ruhpolding Tourismus GmbH im OG und Gemeindearchiv im Dachgeschoss des Bahnhofgebäudes.

**INTEGRIERTE  
HANDLUNGS-  
EMPFEHLUNGEN****Baumaßnahmen**

- Klärung der Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten
- Sanierung des denkmalgeschützten Bahnhofgebäudes inkl. Wagenhallen, inklusive Grunderwerb
- Neubau Tourist-Information Ruhpolding

### Bereich zwischen Bahnhof und Hauptstraße

- gestalterische Defizite im öffentlichen Raum, keine Aufenthaltsqualität, z.T. sehr stark durch den ruhenden Verkehr geprägt, hohe Versiegelung
- „Hinterhofatmosphäre“, strukturelle Mängel in Funktion und Gestalt
- Leerstände, sanierungsbedürftige Bausubstanzen
- Mängel in der Fußwegeanbindung, v.a. zw. BHF und Kurpark

### HANDLUNGS-ANLÄSSE



Gestalterische und funktionale Aufwertung dieses Bereichs. Auf eine Durchwegung, v.a. um die Achse Bahnhof - Kurpark zu stärken, ist zu achten.

Siehe auch Bereich Hauptstraße:

Weiterführung der Sanierung des öffentlichen Raums inklusive einer Aufwertung des Parkplatzes an der heutigen Touristinformation bzw. „Umwandlung“ in einen multifunktional nutzbaren Platz mit Aufenthaltsqualitäten.

### ZIELSETZUNG

#### Weitere Vorbereitungen

- ggf. vertiefende städtebauliche Untersuchung.
- Aktivierung der Flächeneigentümer Fl.Nrn. 309/5, 315, 317 und Abfragen des Planungswillens und Nutzungsüberlegungen

#### Ordnungsmaßnahmen

- Schaffung einer Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Hauptstraße. Die privaten Stellplätze sind dabei neu zu ordnen. Ggf. ist eine Sicherung des Wegerechts notwendig, auf eine Barrierefreiheit ist zu achten

### INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN





Erhalt und Aufwertung der einzigen, intensiv genutzten Grünfläche im Ortskern. Bestehende Aufenthaltsqualitäten, Wegeverbindungen, Grün- und Freiraumvernetzungen sowie die Nutzung für Freiluftveranstaltungen gilt es zu erhalten und ggf. auszubauen. Dabei würde eine Erweiterung des Kurparks in Richtung Urschlauer Ache, in Verbindung mit einer Aufwertung der Kurhausstraße aus städtebaulicher-landschaftsplanerischer Sicht durchaus Sinn ergeben.

Darüber hinaus ist ein Kursaal bzw. Veranstaltungssaal für die Gemeinde unerlässlich. Eine Sanierung des Kursaals erscheint notwendig, ebenso könnte ein Neubau diskutiert werden, ggf. sind weitere Standorte außerhalb des Parks zu prüfen (siehe auch Bereich „Neuwirt-Schule“).

Im Hinblick auf eine Hotelansiedlung zeigt sich der Kurpark auf den ersten Blick durch seine Lage zum Ortskern, den touristischen Einrichtungen sowie zum angrenzenden Landschafts- und Naturraum als ein möglicher, attraktiver Standort – die beschriebenen Qualitäten und Werte des Parks für den Ort, sollten dabei aber erhalten bleiben.

#### Weitere Vorbereitungen

Städtebaulich - landschaftsplanerische Feinuntersuchung im Hinblick auf eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Bereichs. Ggf. auch im Hinblick auf eine zukünftige Baulandbarkeit, Stichwort „Kurparkhotel“.

Vertiefende Untersuchung als fachlicher Beitrag im Rahmen der Standortfindung. Mit ihrer Hilfe definieren Verwaltung und gemeindliche Gremien Zielvorstellungen im Hinblick auf Kurpark, Veranstaltungssaal und Hotelansiedlung, wägen die Vor- und Nachteile gegeneinander ab und treffen Entscheidungen im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung. Dabei sind die Bürger frühzeitig in den Planungsprozess mit einzubinden, ggf. ist ein erstes Stimmungsbild abzufragen

U.a. gilt es dabei folgende Fragestellungen zu klären:

#### Kurpark

- „Wert“ des Kurparks für die Ruhpoldinger
- Umgang mit den gestalterischen und funktionalen Gegebenheiten wie z.B. bestehende Aufenthaltsfunktionen, Wegeverbindungen, Erschließung, Grünstrukturen und Freiraumvernetzungen, Nutzung usw.
- „Randbegrünung“ eines Hotels oder eigenständige Parkanlage?
- ...

#### Kurhaus/ Kursaal/ Veranstaltungssaal

- Sanierung oder Neubau?
- Erhalt der Nutzbarkeit für alle Arten von Veranstaltungen
- Ggf. Neubau in Verbindung mit Hotel oder an einem anderen Standort (Standortprüfung erforderlich)
- ...

#### Hotelansiedlung

- offene Standortdiskussion im Ort?
- Mehrwert eines zentrumsnahen Hotels im Hinblick auf die Stärkung der Ortsmitte
- Art des Hotels, was passt zu Ruhpolding?
- Entwickler, Betreiber?
- ...

#### Ordnungsmaßnahmen

- Sanierung und Aufwertung der Kurhausstraße
- Sanierung und Aufwertung des Parkplatzes an der Touristinformation zu einem multifunktional nutzbaren Bereich

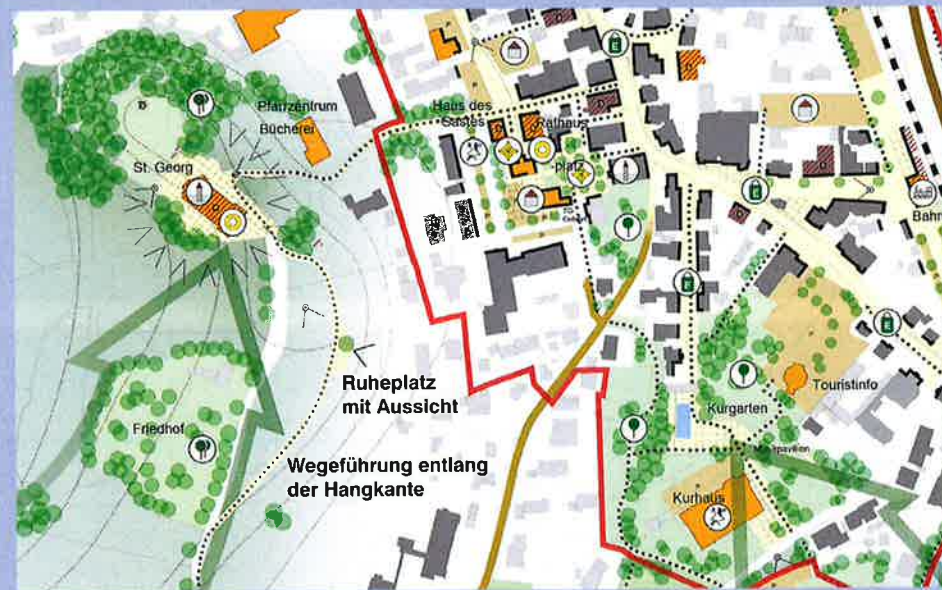
**INTEGRIERTE  
HANDLUNGS-  
EMPFEHLUNGEN**

## Bereich St. Georg

HANDLUNGS-  
ANLÄSSE

- gestalterische Defizite im öffentlichen Raum, z.T. hoher Versiegelungsgrad
- ungeordnete Parkplatzsituation
- z.T. Mängel in der fußläufigen Anbindung St. Georg - Ortskern

## ZIELSETZUNG



Das Umfeld der weithin einsehbaren Kirche St. Georg ist adäquat aufzuwerten. Aufenthaltsqualitäten sind zu schaffen, die Wegeverbindungen v.a. in den Ortskern sind zu stärken. Auf eine funktionale und gestalterische Verknüpfung / Anbindung ist zu achten.

INTEGRIERTE  
HANDLUNGS-  
EMPFEHLUNGEN

## Ordnungsmaßnahmen

- Aufwertung der öffentlichen Räume rund um St. Georg: Neugestaltung der Beläge, Schaffung von Sitzmöglichkeiten, Aufwertung der Beleuchtung
- Inszenierung des Ausblicks in die Landschaft und Ortskern
- Aufwertung der Wegeverbindung zwischen Ortskern und St. Georg im Bereich der Kirchberggasse durch Erneuerung der Treppenanlage und des Fußwegs ggf. mit Bepflanzung
- Aufwertung der Wegeverbindung entlang des Gunezrhainerwegs durch einseitige Baumpflanzung, Ausbau des Fußwegs in Richtung Maiergschwend und Adlerhügel.
- Erhalt der Biotopstrukturen am Kirchberg

### Bereich Schloss / Heimatmuseum

- ungenutztes/minder genutztes „Potential“, u.a. im Hinblick auf touristische Attraktionen
- gestalterische Defizite im öffentlichen Raum, z.T. hoher Versiegelungsgrad, z.T. kein adäquates Umfeld
- Parkplätze dominieren
- schlechte Wahrnehmung im Ort, Defizite in der funktionale und gestalterische Einbindung
- sehr begrenzte Öffnungszeiten
- ggf. Sanierungsbedürftige Bausubstanz

### HANDLUNGS-ANLÄSSE



### ZIELSETZUNG

Das unter denkmalschutz stehende Schloss sollte gestalterisch und v.a. funktional besser in den Ort eingebunden werden. Neben den baulichen Potentialen (z.B. Gewölbekeller), sollte das touristische Potential besser genutzt werden. Dazu gehört auch eine Umstellung auf attraktivere Öffnungszeiten des Heimatmuseums.

Im Rahmen einer Umfeldgestaltung/Aufwertung ist das angrenzende Hotel Post mit ein zu beziehen.

#### Weitere Vorbereitungen

- Konzept zur touristischen Attraktivierung des Heimatmuseums und funktionalen Einbindung in den Ort. Dabei können die Themen Kunst und Kultur stärker in den Vordergrund gerückt werden.
- Gespräche mit dem Betreiber des Hotels Post führen zur Abfrage evtl. Planungsvorstellungen

#### Ordnungsmaßnahmen

- Sanierung und Aufwertung der öffentlichen Räume rund um das Gebäude im Zusammenhang mit einer Aufwertung/ Entsiegelung der Parkplatzflächen

### INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

### Bereich „Grün im Ortskern“

#### HANDLUNGS-ANLÄSSE

- der öffentliche Raum im Ortszentrum ist mittlerweile überwiegend attraktiv gestaltet, allerdings ist v.a. entlang der neugestalteten Hauptstraße wenig Grün angelegt. Mobile Pflanztröge aus Beton widersprechen der Zielsetzung eines authentischen Ortsbilds
- weitere Bereiche stehen zur Umgestaltung an (Untere Hauptstraße, Oberdorf,..)
- es fehlen kleinteilige Spielmöglichkeiten für Kinder (z.B. zum Aufenthalt während eines Bummels oder Einkaufs der Eltern)
- Punktuell bestehen Flächen mit Aufwertungspotenzial (z.B. Umfeld des Heimatmuseums)

#### ZIELSETZUNG



Bei der weiteren Umgestaltung bzw. Aufwertung des öffentlichen Raums soll verstärkt Grün geschaffen werden. So weit als sinnvoll können die „alpinen Elemente“ Fels und Pflanze zur Geltung gebracht werden. Im Ortszentrum sollen Spielmöglichkeiten für Kinder geschaffen werden und damit die Erlebbarkeit gestärkt werden.

#### INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

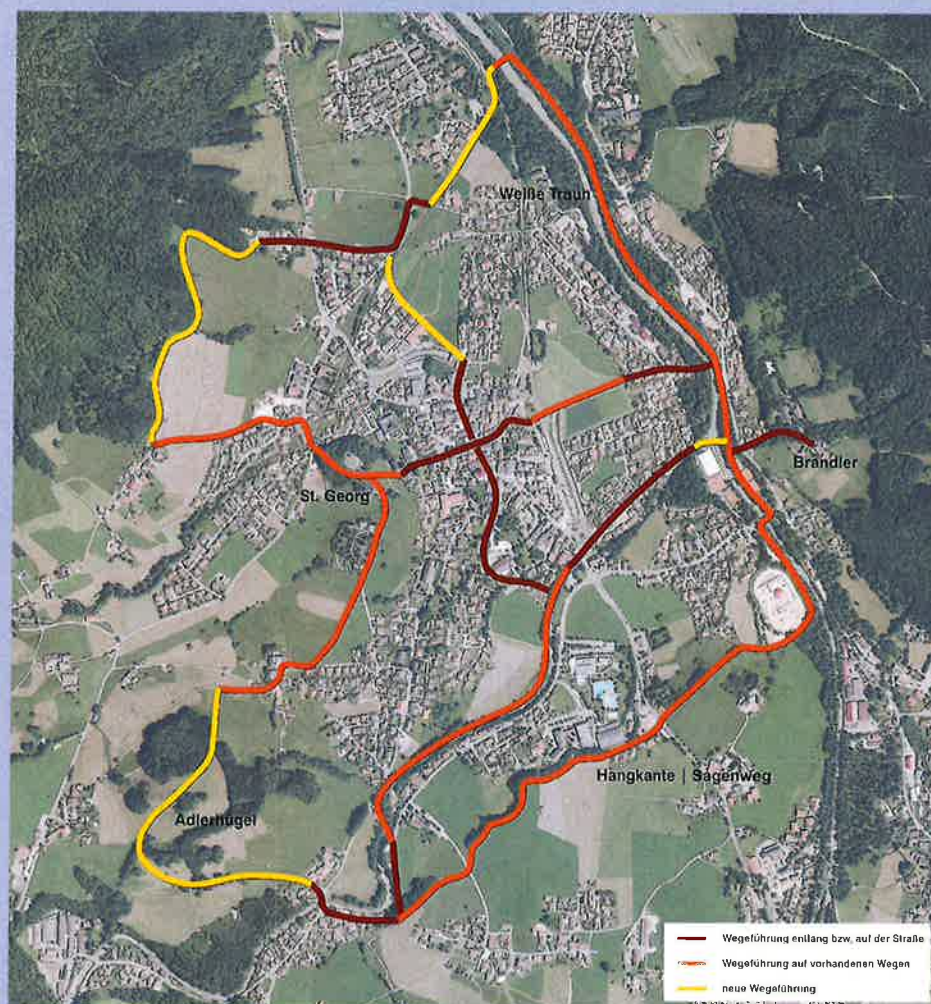
- Ordnungsmaßnahmen
- Schaffung von kleinteiligen Kinderspiel-Möglichkeiten im Ortskern, z.B. im Umfeld des Heimatmuseums oder im westlichen, höherliegenden Bereich des Kurparks
  - Verzicht auf Beton-Pflanzkübel, statt dessen Schaffung bodengebundener Pflanzbereiche bei künftigen Straßenraumgestaltungen
  - Verwendung von natürlichem oder künstlichem Fels als Gestaltungsmittel bei künftigen Straßenraumgestaltungen (z.B. als „Boulder-Fels“)

## Wegenetz

- gut ausgebautes und beschildertes Wegenetz rings um den Ortskern stellt für die einheimischen wie die Gäste eine Qualität dar
- fehlende Wegestücke bzw. Lückenschlüsse

## HANDLUNGS-ANLÄSSE

## ZIELSETZUNG



Das vorhandene gute Wegenetz soll noch weiter ausgebaut und zu einem zusammenhängenden Netz gestaltet und ggf. den Jahreszeiten angepasst werden.

Das „alpine Element“ Topographie soll noch stärker erlebbar gemacht werden, indem markante Hochpunkte eingebunden und nach Möglichkeit jeweils mit dem Zentrum aber auch radial untereinander verbunden werden (Konzept „Rad und Speiche“).

### Ordnungsmaßnahmen

- Verbesserung der Wegeverbindung St. Georg – Adlerhügel
- Schaffung einer Wegeverbindung von Ortskern über das Oberdorf entlang des Steinbachs nach Norden in Richtung Bibelöd
- Schaffung eines Panorama-Rundwegs mit dem Verlauf St. Georg – Adlerhügel – Hangkante zwischen Windbeutelgräfin und St. Johannes – Brandler Alpe – Traunufer – Steinbach – Am Wundergraben – Oberschwendt – St. Georg
- Inszenierung von Hochpunkten, Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten

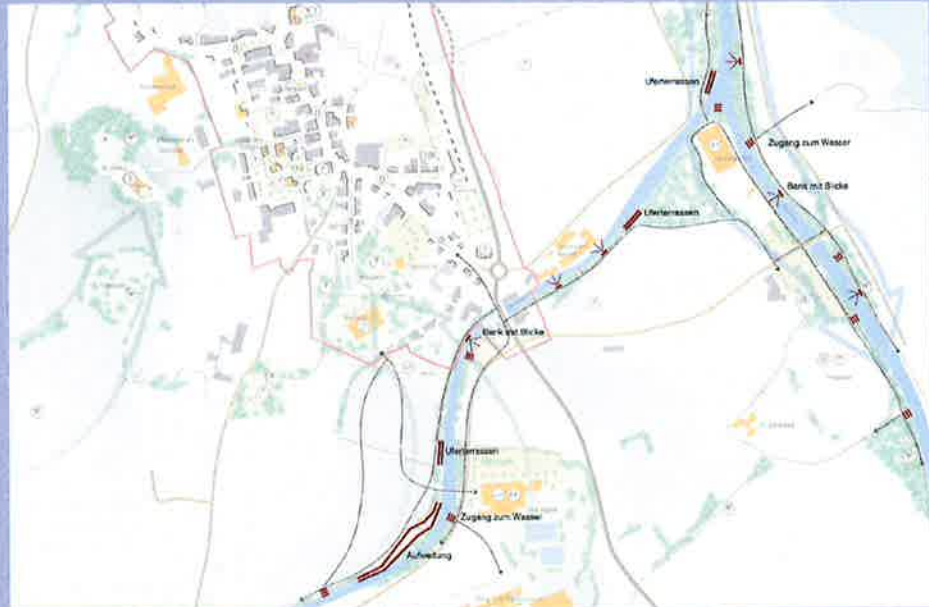
## INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

### Bereich Gewässerläufe Weiße Traun und Urschlauer Ache

#### HANDLUNGS-ANLÄSSE

- fehlende Einbindung der Traun und Urschlauer Ache in die Siedlungsstruktur,
- mangelnde Erlebbarkeit
- die Uferbereiche sind i.d.R. nur schwer zugänglich, das Herantreten an das Wasser ist nahezu nicht möglich,
- fehlende Nutzung gewässerbegleitender Freiräume

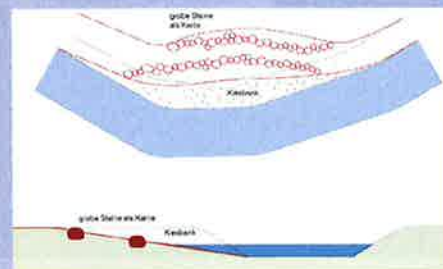
#### ZIELSETZUNG



Das „alpine Element“ Wasser soll im Ortsbild stärker in Erscheinung treten, zugänglich nutzbar und erlebbar gemacht werden. Hierzu bedürfen die Uferbereiche einer gestalterischen Neuordnung und vorhandene gewässerbegleitende Freiräume einer stärkeren Gestaltung und Pflege.

Langfristig sollte entsprechend der Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie ein Umbau der vielen Querbauwerke beispielsweise zu sog. Rauen Rampen erfolgen, damit eine Durchgängigkeit für Fische u.a. Tiere gegeben ist.

#### Aufweitung



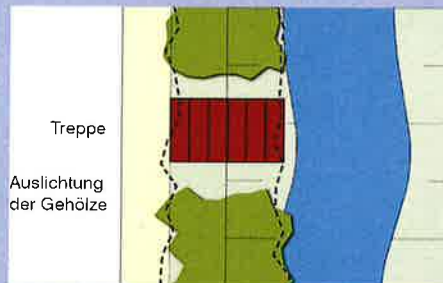
#### Uferterrasse



## Uferterrasse



## Uferzugang



## Uferbank



## Weitere Vorbereitungen

- Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Rahmenbedingungen
- Entwurfsplanung ggf. mit wasserrechtlichem Verfahren

## Ordnungsmaßnahmen

- langfristig Schaffung einer ökologischen Durchgängigkeit der Gewässer durch Umbau der Querbauwerke
- Weiterführung des Umbaus des Traun-Auwalds zu einem standortgerechten Laubholz-Auwald im Rahmen des gemeindlichen Öko-Kontos
- punktuell Öffnung der Gehölzsäume an den Bächen zum Schaffung von Blickbeziehungen, Schaffung von Zugänglichkeiten und Aufenthaltsmöglichkeiten, z.B. Bänke mit Blick zum Wasser und nicht von Wasser entfernt, Podeste mit Blick übers Wasser, Anlage von Kiesbänken als „alpine Aufenthalts- und Erlebnisbereiche“
- Schaffung von gewässerbezogenen Spiel- und Erlebnismöglichkeiten, z.B. in Form einer Hängebrücke über die Traun, von Wasser-Spielgeräten am Spielplatz an der Urschlauer Ache oder eines Wasserrads am Mühlgraben östlich der Traun.
- ggf. Umlegung oder Aufweitung der Urschlauer Ache in Verbindung mit einer Erweiterung des Kurparks

INTEGRIERTE  
HANDLUNGS-  
EMPFEHLUNGEN

### Bereich Speedwaystadion

#### HANDLUNGS-ANLÄSSE

- ehemaliges Speedway-Stadion
- untergenutzter Bereich, Teile als Parkplatz genutzt, z.B. bei Großveranstaltungen wie Biathlon
- ungestaltete, Schotterfläche ohne Wertigkeit

#### ZIELSETZUNG



Untersuchungsumgriff

Im Hinblick auf die zukünftige Nutzung und Gestaltung der Flächen sind Grundsatzüberlegungen notwendig. U.a. ist eine Renaturierung, Teilbebauung oder Bebauung zu prüfen, ggf. kann der Standort auch als Hotelstandort in Betracht gezogen werden. Auf eine multifunktionale Nutzbarkeit ist zu achten. Die Nähe zur Traun ist zu berücksichtigen, der Hochwasserschutz wird eine wichtige Rolle spielen.

#### INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

- Weitere Vorbereitungen
- städtebauliche - landschaftsplanerische Untersuchung zur Bestimmung eines Nutzungskonzepts, ggf. in Verbindung mit der Feinuntersuchung Kurpark zu sehen



### Gewerbegebiet Gastager

- städtebauliche Defizite im Gewerbegebiet Gastager
- Erweiterungsabsichten bestehender Einzelhandelsbetriebe
- ungewisse Zukunft des Tengelmann-Marktes
- brach liegende Flächenpotenziale für Handwerks- und Gewerbebetriebe
- unbefriedigende Erschließungssituation und Grundstückszuschnitte
- bauplanungsrechtliche Patchworksituation

#### HANDLUNGS-ANLÄSSE



#### ZIELSETZUNG

Das Gewerbegebiet Gastager sollte städtebaulich neu geordnet werden, ohne dabei in Konkurrenz zum Ortskern zu treten. Den bestehenden Einzelhandelsbetrieben soll ein wettbewerbsfähiger Marktauftritt gestattet werden. Das Gewerbegebiet Gastager soll als Standort für Handwerk und produzierendes Gewerbe bzw. Dienstleistungen qualifiziert werden. Das Gewerbegebiet in der Otto-Filitz-Straße ist bei den Überlegungen zu berücksichtigen.

#### Ordnungsmaßnahmen

- Gespräche mit Eigentümern und derzeitigen Nutzern
- Eruiierung von Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten von Gewerbebetrieben im Gemeindegebiet
- Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan
- Feinuntersuchung / städtebauliches Neuordnungskonzept
- SO-Gebiet für großflächigen Einzelhandel ausweisen
- Positionierung des Gewerbegebietes durch innovative Energiekonzepte und Breitbanderschließung

#### INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

## Nahwärme und Fassadensanierung

### HANDLUNGS-ANLÄSSE

- Der Anteil erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung des Gebäudebestands sollte in den nächsten Jahren erhöht werden. Dies setzt in der Regel eine signifikante Reduzierung des Wärmebedarfs im Gebäudebestand voraus.
- Die Wärmebedarfsdichte im Ortskern in aufgrund der Bebauungsdichte und der Altersstruktur relative hoch. Die energetische Optimierung des Gebäudebestands, insbesondere der Gebäudehülle, kann aufgrund der Anforderungen an den Erhalt der Ortsbildprägenden Fassaden nur in geringem Umfang, bzw. nur mit erheblichem Mehraufwand erfolgen. Aus diesem Grund muss die Wärmeerzeugung mit regenerativen Energien erhöht und die ortsbildschonende Planung und Ausführung energetischer Sanierungen gefördert werden.
- Es ist ein Nahwärmenetz vorhanden das mit erneuerbaren Energien betrieben wird. Der Erzeuger und das Leitungsnetz haben jedoch ihre Kapazitätsgrenzen erreicht. In der energetischen Sanierung der Gebäudehülle, insbesondere bei der Dämmung der obersten Geschoßdecken, bzw. des Daches besteht hohes Einsparpotenzial.
- In der Ortsmitte und umgebenden Bereichen finden Bautätigkeiten statt, z.B. die Sanierung und Erweiterung des Bahnhofgebäudes.

### ZIELSETZUNG

Der Ausbau des bestehenden Nahwärmenetzes sollte überprüft werden. Dabei müssen neben der Erweiterung des Leitungsnetzes auch weitere Erzeuger errichtet und angeschlossen werden.

Die energetische Sanierungsrate der Gebäudehüllfläche soll signifikant gesteigert werden. Dabei ist besonders auf eine ortsbildschonende Planung und Ausführung zu achten.

### INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

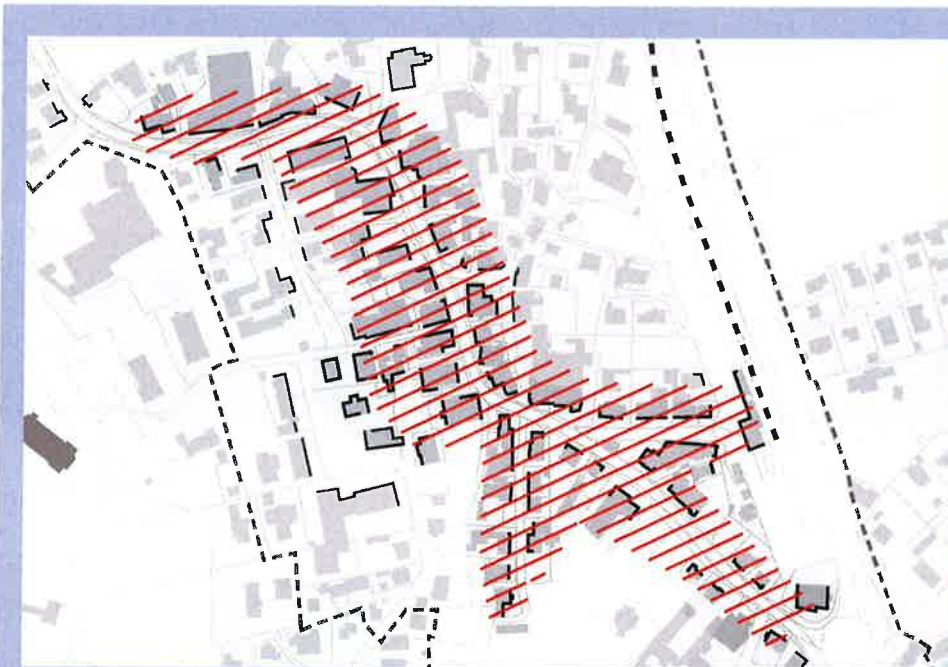
Weitere Vorbereitungen

- Ausbau Nahwärmenetz
- Entwicklung eines Bausteines „ortsbildschonende energetische Sanierung“ für ein kommunales Förderprogramm

### Kommunales Programm zur Förderung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen im Rahmen der Ortskernsanierung (Geschäftsflächenprogramm)

- Leerstände von Ladenlokalen, gastronomischen Einrichtungen und Gewerberäumen sind zum Teil auf bauliche Missstände bzw. eine nicht mehr zeitgemäße Ausstattung wie u.a. Zuschnitt, Fensterfront, Zugänglichkeit, Barrieren etc. zurückzuführen.
- Um eine Immobilie wieder als Handelsimmobilie marktfähig zu machen, sind mitunter bauliche Anpassungen erforderlich.
- Eine solche Ertüchtigung kommt neben der Immobilie insgesamt dem Erscheinungsbild zugute. Nicht zuletzt weil so möglicherweise ein Dauerleerstand bzw. eine Umnutzung zu ebenerdigen Wohnen vermieden werden können.

#### HANDLUNGS-ANLÄSSE



#### ZIELSETZUNG

In Ergänzung und Weiterentwicklung des vorhandenen Programms zur Dorfgestaltung empfehlen wir der Gemeinde die Auflage eines Geschäftsflächenprogramms. Hierdurch können Anreize für Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende geschaffen werden, ihre Gewerbeflächen und Ladenlokale einem zeitgemäßen und konkurrenzfähigen Erscheinungsbild zuzuführen. Ziel des Programms ist es, den Einzelhandel, die Gastronomie und Dienstleistungen im zentralen Geschäftsbereich zu stärken.

Das Programm sollte auf einen zentralen Geschäftsbereich innerhalb des Sanierungsgebietes (siehe rote Schraffur) begrenzt werden. Damit soll vermieden werden, dass Investitionen in Ladengeschäfte in Nebenlagen gefördert werden, die mittel- bis langfristig als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort nicht gehalten werden können. Et vice versa könnten außerhalb des zentralen Geschäftsbereiches Umbauten von leer stehenden Ladenlokalen zu Wohnungen gefördert werden.

#### Weitere Vorbereitungen

- Das ISEK enthält im Anhang einen Vorschlag für eine entsprechende Satzung, aufbauend auf dem vorhandenen Programm zur Dorfgestaltung. Satzungsentwurf und Abgrenzungsvorschlag sollten politisch diskutiert und mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt werden.
- Aufnahme eines Budgets in den kommunalen Haushalt für das Geschäftsflächenprogramm
- Bekanntmachung des Geschäftsflächenprogramms in der Öffentlichkeit, insbesondere bei Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümern.

#### INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

### Einzelhandelsausstattung und Branchenmix

#### HANDLUNGS-ANLÄSSE

- eher geringe Verkaufsflächenausstattung der Gemeinde
- fehlende Magnetbetriebe im Ortskern, keine überregionalen Filialisten
- Lücken im Branchenmix im Bereich Drogerieartikel, Elektronik, medizinische und orthopädische Artikel, spezieller Sportbedarf

#### ZIELSETZUNG

Es sollten Bemühungen unternommen werden, überregionale oder regionale Filialisten zu einer Ansiedlung im Ortskern bzw. in unmittelbarer Nähe zum Ortskern zu gewinnen. Im Bereich des Oberdorfes zwischen dem Standort des Edeka und der nördlichen Hauptstraße können durch eine städtebauliche Neuordnung entsprechende Flächenpotenziale geschaffen werden. Durch eine Verbundlösung mit 2 oder 3 Fachmärkten und einer gemeinsamen Erschließung gewinnt der Standort für Filialisten an Attraktivität. Sinnvoll wäre eine Kombination aus Drogeriefachmarkt, Elektrofachmarkt und Sport- bzw. Mode-einzelhandel. Zur Realisierung eines solchen Projektes müssen die Eigentümer im Plangebiet und potenzielle Betreiber zusammenwirken. Die Gemeinde sollte bei den Planungen mitwirken und sicher stellen, dass das Ziel einer besseren städtebaulichen Anbindung des Edeka-marktes an den Ortskern gelingt.

#### INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

##### Weitere Vorbereitungen

- vorbereitende Gespräche mit den Grundstückseigentümern im Umfeld führen
- gezielte Ansprache möglicher Betreiber
- Projektgruppe einrichten (Gemeinde, Planer, Eigentümer, potenzielle Betreiber)
- ggf. Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan fassen

### Qualifizierung und Marketing im Einzelhandel

#### HANDLUNGS-ANLÄSSE

- Betriebsqualitäten im Einzelhandel (Außengestaltung, Service etc.) weisen teilweise Defizite auf bzw. müssen beständig weiter entwickelt werden
- ein gemeinsamer Marktauftritt der Einzelhändler und Dienstleister im Ortskern findet nicht statt
- der Ruhpoldinger Einzelhandel muss sich sowohl Gästen als auch Einheimischen als attraktiv und modern präsentieren

#### ZIELSETZUNG

Die Betriebsqualitäten im Einzelhandel und der Dienstleister sollen beständig verbessert werden, um dem Anspruch eines attraktiven Tourismusortes gerecht zu werden und auch einheimische Kunden durch ein angemessenes Angebot und guten Service zu binden. Ein gemeinsamer Marktauftritt erhöht die Durchdringungswirkung von Marketingmaßnahmen und informiert über das Angebot an Waren und Dienstleistungen vor Ort.

#### INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

##### Qualifizierungsmaßnahmen

- Qualifizierungsmaßnahmen (bspw. Cross-Check)
- Einstellen einer gemeinsamen Dekorationskraft
- Harmonisierung der Kernöffnungszeiten

##### Gemeinsamer Marktauftritt

- Auflage eines Einkaufsführers; Auslage in allen Beherbergungsbetrieben und Zustellung an Haushalte im Einzugsbereich
- Einsatz von Kundenbindungsinstrumenten (Einkaufsgutscheine, Neubürgerpakete, Ruhpolding-App etc.)
- Qualifizierung gemeinsamer Events
- Themenwochen im Einzelhandel

### Bauern- und Wochenmarkt

- Konsolidierung und Attraktivitätssteigerung des neuen Wochenmarktes
- Bekanntheitsgrad des Wochenmarktes muss gesteigert werden
- Diskussionen um den Standort des Wochenmarktes sollen beendet werden
- fehlende Umfeldqualitäten und fehlende marktgerechte Infrastruktur

#### HANDLUNGS-ANLÄSSE

Auf Initiative des bürgerschaftlichen Arbeitskreises Einzelhandel konnte in Ruhpolding ein Wochenmarkt etabliert werden. Der Bauern- und Wochenmarkt findet immer samstags von 8.00 bis 12.30 Uhr auf dem Parkplatz der Tourist-Info statt. Der Wochenmarkt sollte als feste Größe etabliert werden und sein Bekanntheitsgrad weiter gesteigert werden. Marketing- und Kundenbindungsinstrumente sind für den Markt zu entwickeln. Mittel- bis langfristig ist für den Bauern- und Wochenmarkt ein städtebaulich attraktives Umfeld zu schaffen, evtl. im Zuge einer möglichen Umgestaltung des Kurparkes. Die Installation fester Marktstände oder Überdachungen sollte dabei in Erwägung gezogen werden, um einen gewissen Witterungsschutz v.a. für die Wintermonate zu generieren.

#### ZIELSETZUNG



#### Weitere Vorbereitungen / Marketing

- Produktvielfalt und Branchenmix gemeinsam mit der Marktgilde weiter optimieren (ggf. Kundenbefragung)
- Flyer und Öffentlichkeitsarbeit
- begleitende Aktionen und Events zum Wochenmarkt, spezielle Verkostungen
- Etablierung von Themenwochen, regionale Spezialitäten im Vordergrund

#### INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

### Zwischennutzung der Leerstände

- leer stehende Schaufenster im Ortskern vermitteln einen negativen Eindruck
- eine dauerhafte Vermietung ist oftmals nicht absehbar

#### HANDLUNGS-ANLÄSSE

Die Leerstände im Ortskern sollten für Zwischennutzungen vorgesehen werden. Der negative Eindruck leer stehender Schaufenster soll auf diese Weise abgemildert werden. Als Zwischennutzungen bieten sich bspw. Ausstellungen oder Fotodokumentationen zum Thema Biathlon, künstlerische Zwischennutzungen oder Auslagen benachbarter Geschäfte an.

#### ZIELSETZUNG

#### Weitere Vorbereitungen

- Bereitschaft bei den Immobilieneigentümern abfragen
- Arbeitskreis Einzelhandel als Organisator
- Finanzierung aus dem Projektfonds

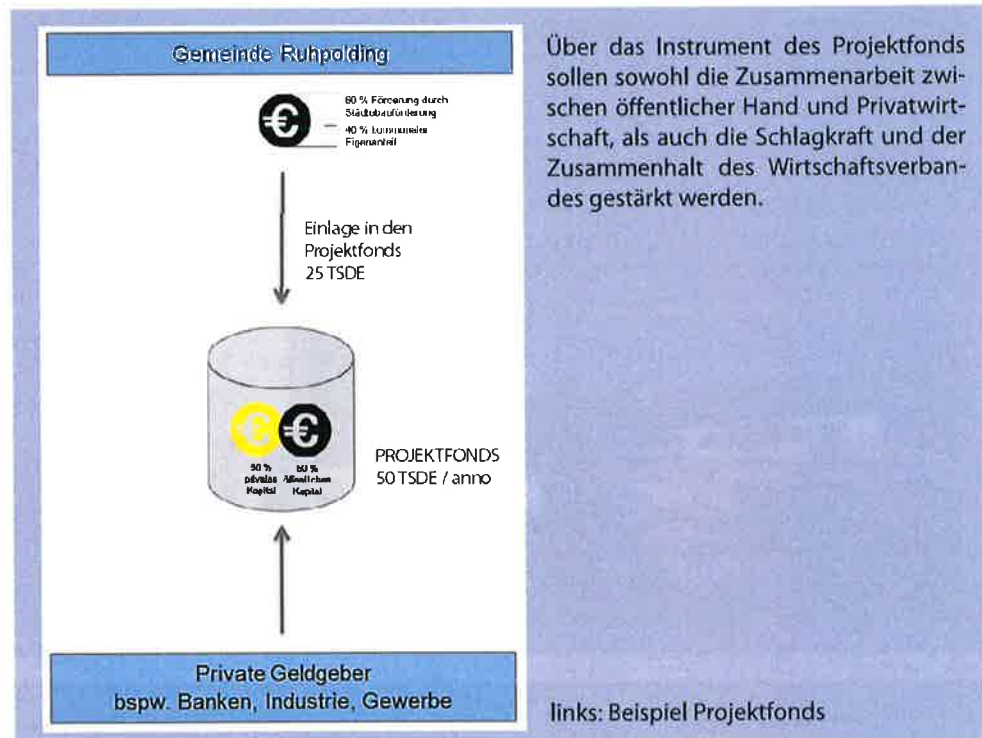
#### INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

### Aufbau einer öffentlich-privaten Partnerschaft

#### HANDLUNGS-ANLÄSSE

- Projektfonds als Instrument der öffentlich-privaten Partnerschaft wurde formal aufgelegt, bislang konnten jedoch keine privaten Mittel akquiriert werden
- Standortaufwertung muss als gemeinsame Aufgabe von öffentlicher Hand und Privatwirtschaft verstanden werden
- Wirtschaftsverband ist bislang kaum in den Aufwertungsprozess eingebunden

#### ZIELSETZUNG



#### INTEGRIERTE HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

##### Weitere Vorbereitungen

- Definition konkreter Projekte zur Finanzierung aus dem Projektfonds (bspw. Beschilderung historischer Gebäude, Qualifizierung ausgewählter Events)
- Akquise privater Mittel bei Wirtschaftsverband, Banken und Sparkassen
- Finanzierung und Umsetzung erster vertrauensbildender Impulsprojekte

## 6 Integriertes Handlungskonzept mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im integrierten Handlungskonzept mit Kosten-, Maßnahmen und Finanzierungsübersicht wird das „Gesamtpaket“ an „Aufgaben“ tabellarisch im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinien aufgelistet, sortiert, beschrieben, zeitlich priorisiert sowie geschätzte Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten soweit möglich aufgezeigt. Es steckt dabei einen sinnvollen abgestimmten Programm- und Handlungsrahmen ab, der als „Richtschnur“ zum weiteren Vorgehen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde dient.

Dabei können im Sinne des integrativen, ganzheitlichen Ansatzes neben öffentlichen Maßnahmen auch private Maßnahmen genannt, die nur bedingt förderfähig erscheinen bzw. wo nach vorliegenden Entwürfen oder Planungsabsichten eine (Teil-)Förderfähigkeit geprüft werden muss.

Entsprechend dem prozessualen Charakter der Ortskernsanierung bedarf die Liste einer stetigen Aktualisierung und Fortschreibung - sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.

Die folgende Tabelle ist nach den Richtlinien der Städtebauförderung (StBauFR 2007) eingeteilt. Demnach gliedern sich die Maßnahmen in:

1. Vorbereitungen (z.B. Feinuntersuchungen, Studien)
2. Ordnungsmaßnahmen (z.B. Sanierungen im öffentlichen Raum)
3. Baumaßnahmen (z.B. Sanierung/ Neubau Bahnhof bzw. Touristeninfo)
4. Sonstige (z.B. Projektfonds).

Maßnahme	investiv	Priorität	Zeitanfang	Förderfähige Gesamtkosten in Tsd. €	Fördermöglichkeiten	Federführung/beteiligte Akteure	Beschreibung	Evaluierung/Umsetzung
<b>1. Vorbereitungen</b>								
<b>1.1</b> Erstellung integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	nein	1	2014/15	130	StBauF	Bauamt		Fertigstellung Juli 2015
<b>1.2</b> Sanierungsberatung gem. Ziff. 21 StBauFR	nein	laufend	ab 2013	15 p.a.	StBauF	Bauamt		
<b>1.3</b> Projektmanagement	nein	1	ab 2015	5 p.a.	StBauF	Bauamt Projektmanager	Der Projektmanager soll im Rahmen des Förderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“ zum Einsatz kommen und neben Ruhpolding die Orte Siegsdorf und Inzell „mit betreuen“.	
<b>1.4</b> Städtebauliche - land-schaftsplanerische Feinuntersuchung Kurpark	nein	1	2015	30	StBauF	Bauamt RTG	Feinuntersuchung als Grundlage notwendiger Entscheidungen zur Zukunft des Kurparks.	
<b>1.5</b> Städtebauliche Feinuntersuchung „Oberdorf“, zwischen nördlicher Hauptstraße und St 2098	nein	1/2	2016/2017	20	StBauF	Bauamt	Im Rahmen der Feinuntersuchung soll ein tragfähiges Konzept zu mittel- bis langfristig städtebaulichen Entwicklung erarbeitet werden.	
<b>1.6</b> Absicherung gemeindlicher Zielsetzungen im Sanierungsgebiet z.B. durch kommunale Satzungen	nein	laufend	ab 2014			Bauamt	Sicherung / Umsetzung der Zielsetzungen aus dem ISEK, u.a. Stärkung der Handelfunktion in der Ortsmitte, z.B. durch Aktualisierung der Sanierungsziele/-satzung, Bauleitplanung, komm. Förderprogramm (siehe Ziff. 4.1).	



Maßnahme	investiv	Priorität	Zeitraum	Förderfähige Gesamtkosten in Tsd. €	Fördermöglichkeiten	Federführung/beteiligte Akteure	Beschreibung	Evaluierung/Umsetzung
<b>1.7</b> Standortstudie für einen Gemeindesaal / Veranstaltungssaal	nein	1	2015	in Ziff. 1.4 enthalten	StBauF	Bauamt RTG	In einer „ersten Runde“ muss dieser Punkt in Verbindung mit Ziff. 1.4 gesehen werden.	
<b>1.8</b> Konzept zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung des „Schlosses“/ Heimatmuseums	ja/nein	3		10	StBauF	Bauamt Hauptamt RTG	Verbesserung der funktionalen Einbindung in den Ort sowie gestalterische Aufwertung des Umfeldes. „Aktivierung“ des touristischen Potenzials.	
<b>1.9</b> Speedwaystadion: Nutzungsstudie, ggf. im Hinblick auf eine zukünftige Bauleitplanung	nein	2/3	2017/18	10	StBauF	Bauamt	Im Hinblick auf zukünftige Nutzung und Gestaltung sind Grundsatzüberlegungen erforderlich.	
<b>1.10</b> Fortschreibung / Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	nein	1	ab 2016	Kosten sind nach HOAI § 20 zu ermitteln	ggf. Planungszuschüsse	Bauamt	Sich ändernde Nutzungsanforderungen und Bedürfnisse an den Siedlungs- und Landschaftsraum machen eine Neuaufstellung erforderlich. Der in der Aufstellung befindliche Landschaftsplan ist zu integrieren.	
<b>1.11</b> Erstellung eines Energienutzungsplans für das Gemeindegebiet	nein	2	2016/17	50	BayINVENT (Fördersatz bis zu 70%)	Bauamt	Energienutzungsplan (ENP) für das Gemeindegebiet, basierend auf der digitalen Datenerhebung aus dem ISEK und Fortführung der digitalen Datenbank. Ergebnisse aus dem ENP können in den Flächennutzungsplan integriert werden.	
<b>1.12</b> Energetische Quartiersentwicklung	nein	2/3	2017/18	200	KfW-Programm Energetische Stadtsanierung (Fördersatz 65%)	Bauamt	Energetische Stadtsanierung im Untersuchungsgebiet. Vertiefende Untersuchungen und Umsetzung von Maßnahmen, basierend auf der digitalen Datenerhebung aus dem ISEK und Fortführung der digitalen GIS-Daten. Bestandteile: 1. Integriertes Quartierskonzept 2. Sanierungsmanagement	

Maßnahme	investiv	Priorität	Zeitansatz	Förderfähige Gesamtkosten in Tsd. €	Fördermöglichkeiten	Federführung/beteiligte Akteure	Beschreibung	Evaluierung/Umsetzung
<b>2. Ordnungsmaßnahmen</b>								
<b>2.1</b> Sanierung und Neugestaltung Rathausstraße vormals Raiffeisenstraße	ja	2	2017/18	500	StBauF	Bauamt	Weiterführung der Sanierung im öffentlichen Raum. U.a. Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Entsigelung, Neuordnung Parkplätze.	
<b>2.2</b> Sanierung und Neugestaltung der Ortsdurchfahrt / Hauptstraße								
2.2.1 3. BA südliche Hauptstraße, Bereich neue Sparkasse	ja	1	2014	200	StBauF	Bauamt	Aufwertung Ortseingang, Umfeldaufwertung, Integration Neubau Sparkasse.	Maßnahme abgeschlossen
2.2.2 3. BA südliche Hauptstraße, zwischen VR-Bank und neuer Sparkasse	ja	1	2015/16	400	StBauF	Bauamt	Planerische Umsetzung der geänderten Verkehrsführung, Gestalterische und funktionale Aufwertung, Schaffung von Aufenthaltsqualitäten. Ggf. in Verbindung mit Ziff. 2.3 zu sehen.	
2.2.3 4. BA nördliche Hauptstraße, zwischen nördlicher Ortseinfahrt und Rathausstraße	ja	2/3	2017/18	300	StBauF	Bauamt	Gestalterische Aufwertung des nördlichen Ortseingangs. Weiterführung der Sanierung im öffentlichen Raum. Ggf. in Verbindung mit Ziff. 1.5 und Ziff. 2.1 zu sehen.	
<b>2.3</b> Sanierung und Neugestaltung des Parkplates an der heutigen Touristinfo	ja	3		100	StBauF	Bauamt	Gestalterische Aufwertung des zur Disposition stehenden Parkplatzes im Hinblick auf multifunktionale Nutzbarkeit.	

Maßnahme	investiv	Priorität	Zeitansatz	Forderfähige Gesamtkosten in Tsd. €	Fördermöglichkeiten	Federführung/ beteiligte Akteure	Beschreibung	Evaluierung/ Umsetzung
<b>2.4</b> Sanierung und Neugestaltung des ehem. „Jungelmann-Parkplatzes“	ja	3		50	StBauf	Bauamt	Entsiegelung, Aufwertung der Fläche, funktionale Neuordnung, Durchwegung zur Bahnhofstraße.	
<b>2.5</b> – Sanierung und Neugestaltung der Kurhausstraße	ja	3		300	StBauf	Bauamt	Gestalterische Aufwertung im Sinne der im Ort gewählten Gestaltungssprache. Der Übergang zwischen Kurpark und Landschaftsraum ist zu beachten.	
<b>2.6</b> Sanierung und Neugestaltung Umfeld St. Georg	ja	2/3	2018	200	StBauf	Bauamt Kirchenverwaltung	Der Bedeutung angemessenes Aufwertung des Umfeldes. Entsiegelung, Aufenthaltsqualitäten sind zu schaffen „Ausblicke“ zu inszenieren.	
<b>2.7</b> Städtebauliche/ landschaftsplanerische Einbindung der Ache und Traun	ja	2/3	2018		StBauf	Bauamt Wasserwirtschaftsamt	Erhöhung der Zugänglichkeit, Erlebbarkeit, Nutzbarkeit der Urschlauer Ache sowie der Traun. Punktuelle gestalterische und funktionale Aufwertung, Abbau von Barrieren.	
<b>2.8</b> Sanierungen, Ergänzungen des gesamtörtlichen Fuß- und Radwegenetzes zwischen							Das vorhandene gute Wegenetz soll weiter ausgebaut und zu einem zusammenhängenden Netz gestaltet werden. Das Topographie soll noch stärker erlebbar gemacht werden.	
2.8.1 Kurpark - Urschlauer Ache - Vita Alpina	ja	2/3	2018	50	StBauf	Bauamt	Stärkung/Ausbau der Fußwegeverbindung zwischen Ort und Landschaftsraum/touristischen Attraktionen.	
2.8.2 Ortskern und St.Georg	ja	2/3	2018	150	StBauf	Bauamt	s.o., ggf. in Verbindung mit Ziff. 2.6 zu sehen.	
2.8.3 nördlichem Parkplatz/ Edeka und Hauptstraße	ja	3		50	StBauf	Bauamt	Strärkung der fußläufigen Anbindung des Parkplatzes an den Ortskern. Ggf. mit Ziff. 1.5 zu sehen.	
2.8.4 St.Georg-Adlerhügel	ja	3		50	StBauf	Bauamt	s.o., ggf. in Verbindung mit Ziff. 2.6 zu sehen.	

Maßnahme	Investiv	Priorität	Zeitansatz	Forderfähige Gesamtkosten in Tsd. €	Fördermöglichkeiten	Federführung/beteiligte Akteure	Beschreibung	Evaluierung/Umsetzung
<b>3. Baumaßnahmen</b>								
<b>3.1 Sanierung Bahnhof</b>								
3.1.1 Sanierung des Bahnhofsgebäude	ja	1	2015/16	800	StBauF	Bauamt	Der Bahnhof soll mit dem Empfangsgebäude und der Güterhalle saniert werden. Der Verbindungsbau wird abgebrochen und an dieser Stelle ein Neubau für die Tourist Info erstellt.	
3.1.2 Sanierung der Güterhallen nördlich des Bahnhofsgebäudes	ja	1	2016/17	160	StBauF	Bauamt	s.o.	
3.1.3 Neubau Tourist-Info zwischen Bahnhofsgebäude und nördlichen Güterhallen	ja	1	2016/17	860	WIFo	Bauamt	s.o.	
<b>3.2 Sanierung Kursaal oder Neubau eines Gemeindefests / Veranstaltungssaals</b>	ja	3			StBauF	Bauamt	in Verbindung mit den Ziffern 1.4 und 1.7 zu sehen.	

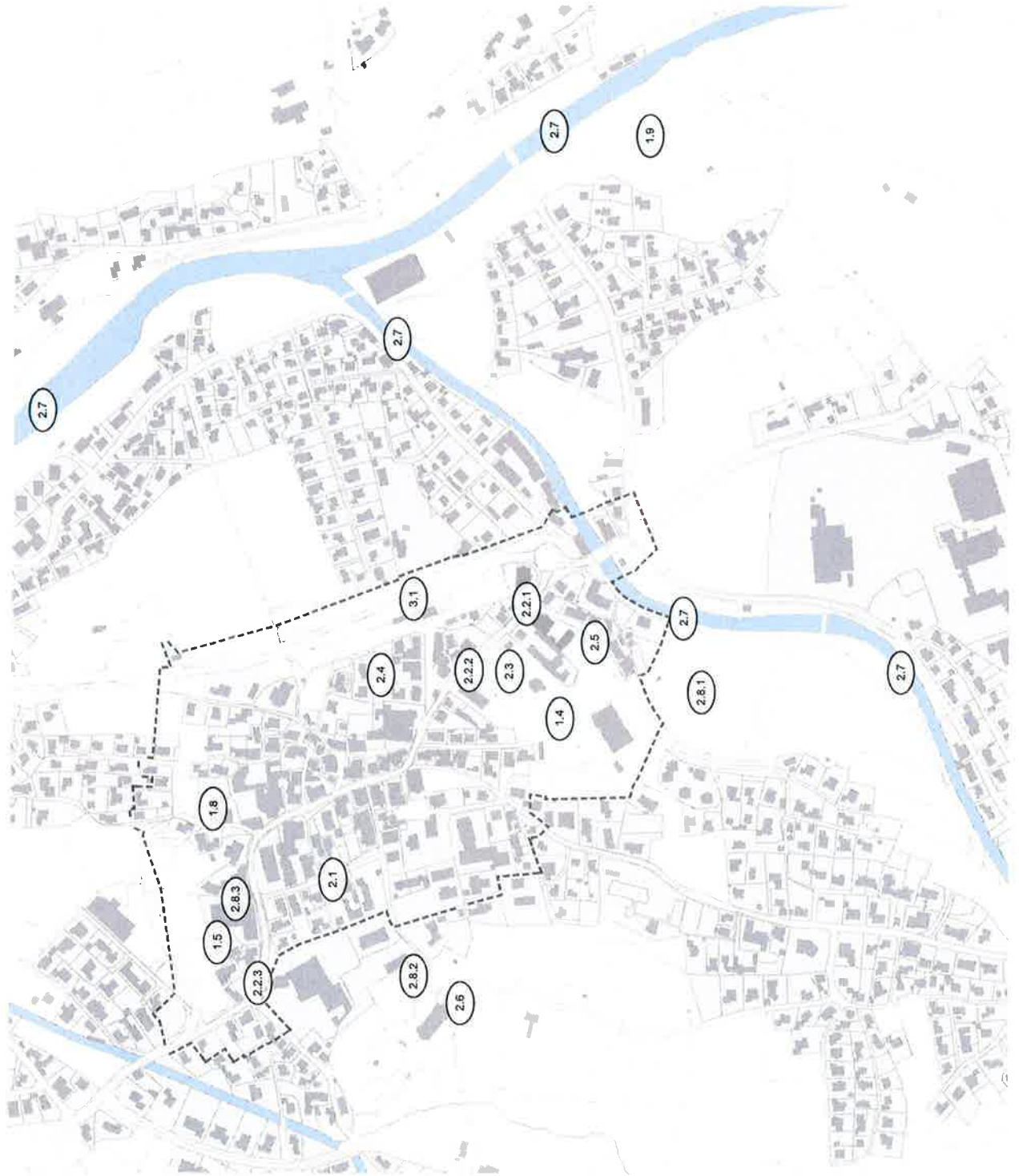
Maßnahme	investiv	Priorität	Zeitansatz	Förderfähige Gesamtkosten in Tsd. €	Fördermöglichkeiten	Federführung/ beteiligte Akteure	Beschreibung	Evaluierung/ Umsetzung
<b>4. Sonstige Maßnahmen</b>								
<b>4.1</b> Kommunales Förderprogramm für Gebäudesanierung und Geschäftsflächen	nein	1	ab 2015/16	40 p.a.	StBauF WIFö	Bauamt Wirtschaftsverband	Finanzielle Unterstützung privater Gebäudesanierungen. Ausweitung des Programms zur Attraktivierung von Geschäftsflächen ab 2015/16.	
<b>4.2</b> Projektfonds	nein	1	laufend	20 (2014/15)	StBauF	Bauamt PPP	Die Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft, als auch die Schlagkraft und der Zusammenhalt des Wirtschaftsverbandes soll gestärkt werden.	
<b>4.3</b> Aktives Flächenmanagement; u.a. zur Beseitigung von Leerständen	nein	1			StBauF	Bauamt Wirtschaftsverband	in Verbindung mit Ziff. 1.3. Projektmanagement zu sehen.	



36 Abbildung  
Maßnahmenplan  
M 1.5.000

Darstellung:  
Plankreis 2015

1. **Vorbereitungen**
- 1.4 Städtebauliche - landschaftsplanerische Feinuntersuchung Kurpark
- 1.5 Städtebauliche Feinuntersuchung „Oberdorf“, zwischen nördlicher Hauptstraße und St 2098
- 1.8 Konzept zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung des "Schlosses"/ Heimatmuseum
- 1.9 Speedwaystation: Nutzungsstudie, ggf. im Hinblick auf eine zukünftige Bauleitplanung
2. **Ordnungsmaßnahmen**
- 2.1 Sanierung und Neugestaltung Rathausstraße vormals Raiffeisenstraße
- 2.2.1 3. BA südliche Hauptstraße, städtebauliche Einbindung Freiflächengestaltung Bereich neue Sparkasse
- 2.2.2 3. BA südliche Hauptstraße, zwischen Bahnhofstraße und neuer Sparkasse
- 2.2.3 4. BA nördliche Hauptstraße, zwischen nördlicher Ortschafts- und Rathausstraße
- 2.3 Sanierung und Neugestaltung des Parkplatzes an der heutigen Touristinfo
- 2.4 Sanierung und Neugestaltung des ehem. "Tengelmann-Parkplatzes" mit Wegeverbindung zur Bahnhofstraße
- 2.5 Sanierung und Neugestaltung der Kurhausstraße
- 2.6 Sanierung und Neugestaltung Umfeld St. Georg
- 2.7 Städtebauliche/ landschaftsplanerische Einbindung der Urschläuer Ache und Traun
- 2.8 Sanierungen, Ergänzungen und Erweiterungen des gesamtörtlichen Fuß- und Radwegenetzes zwischen:
  - 2.8.1 Kurpark - Urschläuer Ache - Vita Alpina
  - 2.8.2 Ortskern und St. Georg
  - 2.8.3 nördlichem Parkplatz/Edeka und Hauptstraße
3. **Baumaßnahmen**
- 3.1 Sanierung Bahnhof inklusive Neubau der Touristinfo und Sanierung der nördlichen Güterhallen



☐ förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Ortsmitte"  
nach § 142 BauGB: ca. 25,85 ha





## 7 Ausblick

Das ISEK Ruhpolding und das darin enthaltene integrierte Handlungs- und Maßnahmenkonzept ist als Fahrplan für den Ortsentwicklungsprozess der nächsten Jahre zu verstehen. Die benannten Handlungsfelder und Maßnahmen können jedoch nicht alle zur gleichen Zeit und mit gleicher Intensität verfolgt werden. Das ISEK unterbreitet deshalb auch einen mit der Politik und Verwaltung abgestimmten Vorschlag für eine Priorisierung der Maßnahmen und eine zeitliche Abfolge des Umsetzungsprozesses.

In einem ersten Schritt bedarf es eines klaren politischen Votums für das ISEK und die darin formulierten Ziele und Maßnahmen. Dass die Umsetzung konkreter Maßnahmen immer unter dem Vorbehalt vorhandener finanzieller und personeller Ressourcen zu sehen ist und je konkreter Umsetzungsbeschlüsse der politischen Gremien bedarf, versteht sich dabei von selbst.

Das ISEK dient auch als Grundlage für die künftigen Bedarfsmitteilungen und Bewilligungsanträge an das Sachgebiet Städtebauförderung der Regierung von Oberbayern sowie für eine Evaluation.

Parallel zur Erstellung des ISEK und Umsetzung anstehender Maßnahmen sollte der Aufbau einer begleitenden Organisationsstrukturen vorangetrieben werden. Zu nennen ist eine öffentlich-private Lenkungsgruppe, die den Prozess der Standortaufwertung begleiten und immer wieder Impulse setzen soll. Zudem ist ein Projektmanagement (**Ziff. 1.3**), das Projekte an der Schnittstelle zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft begleitet und umsetzt, einzurichten. Mit der Auflage des Projektfonds (**Ziff. 4.2**) stehen dem Projektmanagement finanzielle Mittel zur Umsetzung erster Impuls- und Pilotprojekte in Ergänzung zu den umfangreicheren investiven Maßnahmen der öffentlichen Hand und privater Akteure zur Verfügung.

Im anstehenden Umsetzungsprozess müssen die Ruhpoldinger Bürger weiterhin eingebunden sein. Im Rahmen der Bearbeitung konkreter Projekte sollte das Arbeiten mit den bestehenden Arbeitskreisen weiter intensiviert werden.

Grundsätzlich ist es zu begrüßen, wenn die Zielaussagen des informellen ISEKs auf eine formelle Ebene überführt werden (**Ziff. 1.6**). Bei Erfordernis kann dies im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen. Unabhängig davon sind die bestehenden Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Ortskern“ entsprechend anzupassen, fortzuschreiben und bei Bedarf zu konkretisieren.

Des Weiteren ist der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufzustellen (**Ziff. 1.10**).

Die nächsten Schritte:

Ein konkreter „Jahresplan“ zur Umsetzung von Maßnahmen ergibt sich aus den Prioritäten und dem Zeitansatz in der Maßnahmenagenda. Zum einen geht es um die Umsetzung von Maßnahmen, bei denen aktueller Handlungsbedarf und aktuelle Handlungsmöglichkeiten bestehen, zum anderen geht es um die Vorbereitung von Maßnahmen, deren Umsetzung einen längeren Vorlauf und vorbereitende Schritte benötigt.

Eine der Hauptaufgaben der zukünftigen Ortsentwicklung wird die Sanierung des Bahnhofs inklusive Neubau der Tourist Info sein (**Ziff. 3.1**). Die Planungen sind soweit abgeschlossen, die Baugenehmigung ist erteilt. Sobald letzte Finanzierungsfragen geklärt sind, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden.

Auch in Zukunft spielt die gestalterische und funktionale Aufwertung des öffentlichen Raums eine wichtige Rolle. Mit der Neugestaltung der südlichen Hauptstraße (**Ziff. 2.2.2**) wird einer der letzten Bausteine zur Aufwertung der ehemaligen Ortsdurchfahrt in Angriff genommen.

Wie sich im bisherigen Planungsprozess gezeigt hat, spielt der Kurpark bei der Ortsentwicklung eine entscheidende Rolle. Sei es als gestaltete, innerörtliche Naherholungsfläche oder als ein möglicher Hotelstandort. Im Rahmen einer städtebaulichen-landschaftsplanerischen Feinuntersuchungen (**Ziff. 1.4 und Ziff. 1.7**) müssen notwendige Grundlagen erarbeitet werden, die nachhaltige Entscheidungen über die Zukunft des Parks sowie des Kurhauses ermöglichen.

Neben der gestalterischen Aufwertung der Hauptstraße, wird in Zukunft die funktionale Stärkung dieses Bereichs bzw. des Bereichs Ortskern eine weitere wichtige Aufgabe der Ortsentwicklung sein. Einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des „Oberdorfs“ (Ziff. 1.4) ist dabei ebenso wichtig, wie Erhalt und Stärkung bestehender Handels- und Gewerbestrukturen. Mit der Ausweitung des kommunalen Förderprogramms (Ziff. 4.1) auf die Sanierung und Attraktivierung von Geschäftsflächen (Geschäftsflächenprogramm), sollen finanzielle Anreize für die Gewerbetreibenden, v.a. im zentralen Geschäftsbereich geschaffen werden. Ergänzend könnte eine spezielle Immobilienberatung für Eigentümer gewerblicher Immobilien aufgebaut werden, die Hinweise auf Nutzungsoptionen und notwendige bauliche Anpassungsmaßnahmen liefert (Ziff. 4.3).

#### **Die Maßnahmen mit Priorität 1 im Überblick:**

##### **Vorbereitungen**

- 1.1**  
Erstellung integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
- 1.2**  
Sanierungs- und Erneuerungsberatung gem. Ziff. 21 StBauFR (laufend)
- 1.3**  
Projektmanagement
- 1.4**  
Städtebauliche - landschaftsplanerische Feinuntersuchung Kurpark
- 1.6**  
Absicherung gemeindlicher Zielsetzungen im Sanierungsgebiet, z.B. durch kommunale Satzungen (laufend)
- 1.7**  
Standortstudie für einen Gemeindesaal / Veranstaltungssaal
- 1.10**  
Fortschreibung / Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

##### **Ordnungsmaßnahmen**

- 2.2**  
Sanierung und Neugestaltung der Ortsdurchfahrt / Hauptstraße
  - 2.2.1  
3. BA südliche Hauptstraße, Bereich neue Sparkasse
  - 2.2.2  
3. BA südliche Hauptstraße, zwischen VR-Bank und neuer Sparkasse

##### **Baumaßnahmen**

- 3.1**  
Sanierung Bahnhof
  - 3.1.1  
Sanierung des Bahnhofsgebäude
  - 3.1.2  
Sanierung der Güterhallen nördlich des Bahnhofgebäudes
  - 3.1.3  
Neubau Tourist-Info zwischen Bahnhofsgebäude und nördlichen Güterhallen

##### **Sonstige Maßnahmen**

- 4.1**  
Kommunales Förderprogramm für Gebäudesanierung und Geschäftsfläche
- 4.2**  
Aufbau Projektfonds
- 4.3**  
Aktives Leerstandsmanagement

## Anlagen

Beschluss des Gemeinderats zum ISEK

Sanierungssatzung

Entwurf zum kommunalen Geschäftsflächenprogramm

Dokumentation der Klausurtagungen

Bürgerbeteiligung / Tag der Städtebauförderung

Energetische Stadtsanierung - Rechtliche Hintergründe

Werkzeuge für den Energienutzungsplan

Wärmebedarfsdichtekarten - Szenarien 1,2 und 5



## Beschluss des Gemeinderats vom 07.07.2015 zum ISEK



## GEMEINDE RUPPOLDING

Beschluss-Nr.  
0117/15

## Sitzung des Gemeinderates

am	07.07.2015	
Mitglieder	21	
anwesend	18	
für : gegen	18 : 00	
öffentlich/nichtöffentlich	ö.	
Sachbearbeiter	Protokollführung	Bürgermeister

Es wird festgestellt, dass sämtliche Gemeinderatsmitglieder zu der heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen worden sind und dass mehr als die Hälfte anwesend ist.  
Der Gemeinderat ist somit beschlussfähig.

## Gegenstand:

**Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK);  
Feststellungsbeschluss**

Zur heutigen Gemeinderatssitzung waren die Planer Jochen Gronle und Dr. Volker Salm als Referenten anwesend.

Zunächst informierte Herr Gronle die Gemeinderäte anhand einer Präsentation eingehend über die Aufgabenstellung und die Themenschwerpunkte:

Aufgabenstellung

- Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK), d.h. Aktualisierung, Ergänzung bzw. Neuinterpretation von Zielen und Maßnahmen zur Bewältigung funktionaler und struktureller Mängel im Ortskern sowie
- Entwicklung neuer integrierter Handlungsfelder mit Maßnahmenprogramm

Themenschwerpunkte

- Ortsgestalt, Gebäudestruktur, Nutzungen und Funktionen, Verkehr,
- Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen
- Grün- und Freiraumstruktur, Grünordnung, Klima, Energie

Das ISEK ist:

- „Fahrplan“ für den zukünftigen Ortsentwicklungsprozess, mit abgestimmten Vorschlägen für Handlungsfelder und Maßnahmen, die priorisiert sind und in eine zeitliche Reihenfolge gebracht wurden.
- Grundlage für die künftige Bedarfsmittelteilung und Bewilligungsanträge im Rahmen der Städtebauförderung

**GEMEINDE RUHPOLDING**

Beschluss-Nr. 0117/15

Seite: 2

Anhand einer Zeitleiste stellte Herr Gronle dar, dass seit Beginn im März 2013 über 40 Termine (u.a. Abstimmungsgespräche mit Gemeinde und Fachbehörden, Arbeit mit den Arbeitskreisen, zwei Klausurtagungen mit Verwaltung und Gemeinderat, Bürgerinformation und Diskussion im Rahmen des „Tags der Städtebauförderung“ am Bahnhof) zum ISEK stattgefunden haben. Die Arbeit mit den Arbeitskreisen soll bei Konkretisierung bzw. Ausführung der Projekte fortgeführt werden.

Anhand von Plandarstellungen wurden den Gemeinderäten die Handlungsschwerpunkte dargestellt:

Räumliche Handlungsschwerpunkte

- Oberdorf
- Rathaus
- St. Georg
- Hauptstraße
- „Grün / Spiel im Ortskern“
- Schloss/Heimatmuseum
- Bahnhof
- Kurpark / Kurhaus
- Speedwaystadion
- Gewässerläufe Traun und Ache
- Wegenetz

Weitere Handlungsschwerpunkte

- Geschäftsflächenprogramm
- Qualifizierung Einzelhandel
- Umgang mit Leerständen
- Bauern- und Wochenmarkt
- Energetische Sanierung
- öffentliche-private Partnerschaft

Weitere Tätigkeitsbereiche waren neben den vorbereitenden Arbeiten, wie z. B. Feinuntersuchungen auch die Planung von Ordnungsmaßnahmen.

Aus all diesen Aufgaben sind Maßnahmenpläne entstanden, die Grundlage für den Jahresantrag bei der Städtebauförderung bilden.

Herr Gronle stellte abschließend fest, dass allen Gemeinderäten noch eine Druckversion der Endfassung des Konzeptes zugehen wird.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ruhpolding ist nun aufgerufen, die im ISEK definierten Entwicklungsziele als Handlungsrahmen zustimmend zur Kenntnis zu nehmen und zu beschließen.

Der nachfolgende Beschlussvorschlag ist zwischen den Planern des ISEK und der Verwaltung abgestimmt. Es darf auch darauf hingewiesen werden, dass die Inanspruchnahme von Zuschüssen aus dem Städtebauförderprogramm voraussetzt, dass der Gemeinderat die wesentlichen Entwicklungsziele des ISEKs als Leitlinie für die weitere Entwicklung der Gemeinde Ruhpolding betrachtet und sich entsprechend zu eigen macht.

**GEMEINDE RUHPOLDING**

Beschluss-Nr. 0117/15

Seite: 3

GR Andreas Hallweger stellte fest, dass der Prozess noch nicht abgeschlossen sei und er enormen Integrationsbedarf sieht. Vor allem müsse sich mehr Beratungsqualität entwickeln und eine konkrete Umsetzung der Ausarbeitungen in die Haushaltsplanung erfolgen.

GR Hillebrand war der Auffassung, dass man dem vorliegenden Entwurf ohne Probleme zustimmen könne und es jeweils am 01.12. bei Erstellung des Jahresantrages um detaillierte Festlegungen gehen wird.

2. Bürgermeisterin Dr. Pfeifer wies darauf hin, dass man sich trotzdem über jede Maßnahme Gedanken machen müsse und der Entwurf nur eine Grundlage für die Umsetzung bietet.

**Der Gemeinderat fasste einstimmig folgenden Beschluss:**

1.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ruhpolding nimmt das durch die Büros Plankreis, Salm & Stegen, WGF und Stopper & Zadow erstellte integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) in seiner Endfassung vom Juli 2015 zustimmend zur Kenntnis.

2.

Die im Integrierten Entwicklungskonzept formulierten Entwicklungsziele werden als Leitlinie der weiteren Entwicklung der Gemeinde Ruhpolding anerkannt. Das Entwicklungskonzept ist in seiner Umsetzung den weiteren Entwicklungen anzupassen. Änderungen und Ergänzungen sind insoweit grundsätzlich möglich.

3.

Das bereits in der Sitzung des Gemeinderats am 22.10.2013 beschlossene Zentrenkonzept für den Einzelhandel, in Form einer Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und der Auflage einer Ruhpoldinger Sortimentsliste ist Bestandteil des ISEKs.

4.

Die notwendigen Finanzmittel zur Umsetzung des Konzepts sind in den folgenden Haushaltsjahren im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde einzustellen. Die Umsetzung einzelner Maßnahmen bedarf dabei jeweils gesonderter Ausführungsbeschlüsse des Gemeinderats.

## Sanierungssatzung der Gemeinde Ruhpolding in ihrer derzeit gültigen Fassung vom 03. März 1993

Gemeinde Ruhpolding  
Lkr. Traunstein

### S A T Z U N G

über

die förmliche Festlegung des  
Sanierungsgebietes "Ortsmitte"  
im vereinfachten Verfahren

Aufgrund der §§ 142 und 143 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253) und aufgrund des Artikels 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (Bayrs 2020-I-I-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 210), hat der Gemeinderat der Gemeinde Ruhpolding in seiner Sitzung am 01.02.1990 folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte" Ruhpolding beschlossen:

#### § 1

##### Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte" Ruhpolding

- 1) Im in Abs. 2 näher bezeichneten Gebiet liegen städtebauliche Mißstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 25,85 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung "Ortsmitte".
- 2) Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:1000 des Ingenieurbüros Pichler, Grünwald, vom 14.09.1989, geändert am 26.01.1990 mit schwarz gestrichelter Linie abgegrenzten Flächen. Der in Anlage beigegefügte Plan ist Bestandteil dieser Satzung und kann während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Ruhpolding von jedermann eingesehen werden.

#### § 2

##### Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ist ausgeschlossen.

#### § 3

##### Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung.

#### § 4

##### Inkrafttreten

Gemäß § 143 Abs. 2 BauGB wird diese Satzung mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ruhpolding, den 03.03.1993

G E M E I N D E R U H P O L D I N G

*oh*

1. Bürgermeister





## Entwurf zum kommunalen Geschäftsflächenprogramm

- ENTWURF -

### Gemeinde Ruhpolding Satzung zur Förderung gestalterischer Verbesserungen auf Privatgrundstücken (Programm zur Dorfgestaltung) sowie zur Förderung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen (Geschäftsflächenprogramm) im Rahmen der Ortskernsanierung

Die Gemeinde Ruhpolding erlässt aufgrund des § 142 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.6.2013 (BGBl. I, S. 1548) und Artikel 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1988 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958), Nr. 20.1 der Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR 2007) in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 8.12.2006, (Az.: IIC5-5607-003/04) folgende Satzung:

#### § 1 Zweck der Förderung

Zweck des Programms zur Dorfgestaltung ist die Erhaltung des eigenständigen Charakters von Ruhpolding. Die städtebauliche Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

Zweck des Geschäftsflächenprogramms ist die Stärkung des Einzelhandels, der Gastronomie und des sonstigen Dienstleistungsbereiches und damit die zentrale Versorgungsfunktion des Ortskerns. Leer stehende Ladenlokale in Erdgeschosslagen außerhalb des definierten zentralen Geschäftsbereiches sollen durch bauliche Veränderungen und Umnutzungen dauerhaft beseitigt werden („geordneter Rückzug“).

#### § 2 Gegenstand der Förderung

Es können folgende Maßnahmen gefördert werden:

- a) Baumaßnahmen und Renovierungsmaßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude und Anlagen, soweit sie von Bedeutung für das Ortsbild, bzw. die Dorfgeschichte sind; insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, Einfriedungen und Außentreppen mit ortsbildprägendem Charakter.
- b) Anlage, bzw. Neugestaltung von Vorgärten und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung.
- c) Umbau- und Anbaumaßnahmen zur funktionalen Aufwertung und zur Verbesserung der Außenwirkung (städtebauliche Aufwertung) bestehender Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen im zentralen Geschäftsbereich. Dazu zählen unter Beachtung der Grundsätze des § 6 unter anderem die Herstellung barrierefreier Geschäftszugänge, der Umbau von Nebenräumen zu Verkaufsräumen, Flächenzusammenlegungen, Grundrissanpassungen sowie bauliche Anpassungen der Schaufenster- und Eingangssituation.  
Nicht gefördert werden Neubaumaßnahmen und Investitionen in mobile Anlagen und transportable Inneneinrichtungen, Maßnahmen der normalen Bestandserhaltung sowie Maßnahmen, die keine funktionale Verbesserung der gewerblichen Nutzung und keine verbesserte Außenwirkung der Gewerberäume zur Folge haben.

**- ENTWURF -**

- d) Der Umbau leer stehender Ladenlokale in Erdgeschosslage zu Wohnzwecken (innerhalb des Sanierungsgebietes, aber außerhalb des definierten zentralen Geschäftsbereiches).

### § 3 Höhe der Förderung

- a) Die Förderung beträgt bis zu 30 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten je Einzelobjekt (Grundstück, bzw. wirtschaftliche Einheit), jedoch höchstens 10.000 Euro im Programm zur Dorfgestaltung und höchstens 15.000 Euro im Geschäftsflächenprogramm. Die Förderung kann auf mehrere Bauabschnitte verteilt werden. Maßnahmen mit zuwendungsfähigen Kosten unter 1.000.- Euro werden nicht gefördert.
- b) Im Geschäftsflächenprogramm ist eine erneute Förderung der einzelnen Geschäftseinheit nur im Abstand von 10 Jahren seit der letzten Förderung möglich.
- c) Über die Höhe der Förderung entscheidet der Ausschuss für Planung und Ortsgestaltung (PLOGA) der Gemeinde Ruhpolding. Die Entscheidung über die Förderhöhe ist abhängig vom Aufwand der Maßnahme und von der städtebaulichen und gestalterischen Bedeutung der Aufwertungsmaßnahme. Der PLOGA kann abweichend eine höhere Förderung gewähren, wenn es sich um Objekte bzw. Maßnahmen von besonderer Bedeutung handelt.

### § 4 Fördergebiet

- a) Das Fördergebiet für das Programm zur Dorfgestaltung umfasst das mit der Satzung vom 03.03.1993 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Ortsmitte (Anlage).
- b) Das Fördergebiet für das Geschäftsflächenprogramm umfasst den innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes definierten zentralen Geschäftsbereich (Anlage).
- c) Der Umbau leer stehender Ladenlokale in Erdgeschosslage zu Wohnzwecken ist nur innerhalb des Sanierungsgebietes, aber außerhalb des definierten zentralen Geschäftsbereiches förderfähig.

### § 5 Zuwendungsempfänger

Die Förderungsmittel werden den Grundstückseigentümern in Form von Zuschüssen gewährt. Mieter und Pächter können ebenfalls gefördert werden, wenn sie das Einverständnis der Eigentümer mit den geplanten Maßnahmen nachweisen.

- ENTWURF -

### § 6 Förderungsgrundsätze

Folgende Erfordernisse sind vom Antragsteller zu beachten:

- a) Dachdeckung: Die historische Dachlandschaft ist zu erhalten. Es sind rote oder rotbraune, nicht engobierte Dachziegel oder Kupferblech zu verwenden. Als Formen sind Falzziegel aus gebranntem Ton und der Biberschwanzziegel zu empfehlen.
- b) Fassadengestaltung: Bei der Fassadengestaltung ist das historische Aussehen der Gebäude zu erhalten. Bei Gebäuden, die in der Denkmalliste aufgeführt sind, empfiehlt es sich, eine Befunduntersuchung durchzuführen. Eine Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist Voraussetzung. Als Anstriche sind die ursprünglich vorhandenen oder ortsüblichen Farbtöne zu verwenden (in Absprache mit dem Bauamt der Gemeinde).
- c) Fenster und Fensterläden: Bei historischen Gebäuden ist das ausgewogene Verhältnis von Öffnungen zur Wandfläche zu erhalten. Maßveränderungen an solchen Fassaden sind zu vermeiden. Alte Fensterteilungen sowie Fensterläden sind zu erhalten und zu ergänzen. Holzfenster sind förderfähig.
- d) Einfriedungen: Holzzäune sind nach ortsüblicher Art zu gestalten.
- e) Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume: Die Fassaden- und Hofbegrünungen in Form von Hausbäumen, Spalieren oder Lauben sind zu erhalten. Versiegelungen (z.B. Asphalt o.ä.) sind zu vermeiden bzw. zu entfernen. Sickerwasserfähige Befestigungen (z.B. Pflastersteine mit Rasenfuge, Rasengittersteine, etc.) sind zulässig.
- f) Neben allen anderen baurechtlichen Bestimmungen müssen die Maßnahmen den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Ruhpolding in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechen.
- g) Eine Förderung ist nur möglich, wenn entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen und wenn sichergestellt ist, dass anteilige Städtebauförderungsmittel gewährt werden. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung.
- h) Mit der Maßnahme darf erst nach erfolgter Zusage über die Förderung begonnen werden. Eine rückwirkende Förderung ist nicht möglich.
- i) Die Gemeinde kann die Gewährung einer Förderung an die Auflage binden, von der Gemeinde zu benennenden Fachleute (bspw. Sanierungsarchitekten, Wirtschaftsfachleute) beratend hinzuzuziehen.

### § 7 Antragstellung

Die Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Gemeinde und ihren Sanierungsarchitekten vor Maßnahmenbeginn schriftlich an die Gemeinde als Bewilligungsstelle der Fördermittel zu stellen. Neben der allgemeinen Beschreibung des Vorhabens und den gegebenenfalls erforderlichen Planungsunterlagen muss der Antragsteller der Gemeinde bei Kosten bis 10.000.- Euro zwei Angebote, über 10.000.- Euro drei Angebote vorlegen, aus denen die geplanten Leistungen eindeutig hervorgehen.

**- ENTWURF -**

### § 8 Bewilligung

- a) Die Gemeinde prüft, ggf. in Zusammenarbeit mit weiteren Fachleuten oder der Förderbehörde, ob die geplanten Maßnahmen den Zielen des jeweiligen Programms und den Bestimmungen zur Ortsgestaltung entsprechen und auch sonst nicht zu beanstanden sind. Die baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse bleiben hiervon unberührt. Der PLOGA legt die Höhe der Förderung fest und teilt seine Entscheidung dem Antragsteller mit.
- b) Maßnahmen dürfen grundsätzlich erst nach schriftlicher Zustimmung der Gemeinde begonnen werden. In Ausnahmefällen kann auf Antrag ein vorzeitiger Baubeginn zugelassen werden.
- c) Nach Abschluss der Arbeiten ist innerhalb von drei Monaten der Verwendungsnachweis mit allen Belegen der Gemeinde vorzulegen.
- d) Die Gemeinde stellt die förderungsfähigen Kosten einschließlich der Mehrwertsteuer fest. Die Gemeinde passt gegebenenfalls den Bewilligungsbescheid an reduzierte Kosten an und zahlt den Zuschuss an den Bauherrn aus.

### § 9 Sonderförderungen

Bei Baumaßnahmen, die zuwendungsfähige Kosten in Höhe von 35.000.- Euro übersteigen, sind die Möglichkeiten einer Förderung im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung gemäß § 177 BauGB zu prüfen.

### § 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt (Ruhpolder Gemeindeanzeiger) in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Gemeinde Ruhpolding zur Förderung gestalterischer Verbesserungen auf Privatgrundstücken im Rahmen der Städtebauförderung vom 16.09.2009 außer Kraft.

## Klausurtagung mit der Gemeindeverwaltung und den Gemeinderäten am 27. - 28. Juni 2014 in der Chiemgauarena

Die Klausurtagung mit den Ruhpoldinger Gemeinderäten am Freitag den 27. und Samstag den 28. Juni 2014 ermöglichte einen grundlegenden, ungezwungenen und nicht öffentlichen Diskussionsprozess über die wesentlichen Fragen der Ruhpoldinger Gemeindeentwicklung. Neben der Diskussion grundsätzlicher Handlungsschwerpunkte der Gemeindeentwicklung und konkreter Ziele und Arbeitsschritte

für das Jahr 2014 und 2015 war es vor allem auch das Ziel der Klausurtagung, eine konstruktive Arbeitsatmosphäre für einen gemeinsam getragenen Ortsentwicklungsprozess zu schaffen. Der persönliche und informelle Austausch unterschiedlicher Sichtweisen zwischen Planern und Gemeinderäten war ein wichtiger Bestandteil des Zusammentreffens.

### Ablauf der Klausurtagung

Freitag, 27. Juni 2014  
13.00 Uhr - 21.00 Uhr

Begrüßung und Einführung am Luftbild

Sachstand der Fachplanungen und Themen der Ortsentwicklung

- Einzelhandel
- Landschafts- und Freiraumplanung
- Städtebau

Diskussion und Erweiterung des Themenspeichers

Aufteilung in drei Arbeitsgruppen; Auswahl und Priorisierung von Handlungsschwerpunkten – Vorbereitung der weiteren Vorgehensweise

Vorstellung und Diskussion der Gruppenergebnisse im Plenum

Informelle Gespräche und Kontakte am Abend

Samstag, 28. Juni 2014  
09.00 Uhr - 14.00 Uhr

Resümee des ersten Tages und Fortsetzung der Vorstellung der Gruppenergebnisse

Diskussion und Weiterentwicklung der Themenschwerpunkte bis 2015

Weitere Bürgerbeteiligung

- Fortbestand und Einbindung der Arbeitskreise
- Aufbau öffentlich-private Partnerschaft

Vortrag und Diskussion der Fachplanung Energie

Ausblick / weitere Vorgehensweise / Termine / Vorlage Entwurf ISEK

Impressionen von der Klausurtagung



## Klausurtagung mit der Gemeindeverwaltung und den Gemeinderäten am 14. November 2014 im Haus des Gastes

In einer 2. Klausurtagung wurde das ISEK inhaltlich weiter diskutiert. Schwerpunkt lag dabei auf den vorliegenden Entwurf mit Zielsetzungen und Handlungsschwerpunkten.

### Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Gemeinde Ruhpolding

Plankreis  
Salm & Stegen  
Stopper & Zadow  
WGF

Klausurtag mit dem Gemeinderat  
Freitag 14. November 2014  
Haus des Gastes, 13.30 bis 19.00 Uhr

13:30	Begrüßung und Einführung	BM Pichler
	Aufbau und Ablauf des Nachmittages, Ziele des Nachmittages	Salm & Stegen
<b>ca. 13:45</b>	<b>ISEK als Prozess</b> , Rückblick und Ausblick	Salm & Stegen
<b>ca. 14:00</b>	<b>ISEK als Produkt</b> : Aufbau, Inhalte und Aufgaben	Plankreis
	Vorstellung des ISEK-Entwurfes	WGF
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestandsaufnahme und SWOT-Analyse (Rückblick)</li> <li>• Entwicklungsziele</li> <li>• Integrierter Rahmenplan</li> <li>• Teilbereiche</li> <li>• Zentrenkonzept</li> <li>• Energetisches Grundkonzept</li> <li>• Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept</li> </ul>	Stopper & Zadow
<b>ca. 15:00</b>	PAUSE	
<b>ca. 15:30</b>	Ausführliche Diskussion des ISEK Entwurfes	Plenum
<b>ca. 17:00</b>	PAUSE	
<b>ca. 17:30</b>	Bedarfsanmeldung zur Städtebauförderung 2015	Plankreis
<b>ca. 18:00</b>	Ausblick und weiteres Vorgehen	Plankreis
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ISEK als Produkt</b>: Was muss jetzt folgen? (u.a. Trägerbeteiligung, Beschlüsse etc.)</li> <li>• <b>ISEK als Prozess</b>: Was muss jetzt folgen? (u.a. Bürgerbeteiligung, Arbeitskreise, Lenkungsgruppe, Projektfonds)</li> </ul>	Salm & Stegen
<b>ca. 19:00</b>	Ende des Klausurtages und informeller Ausklang	

Bürgerbeteiligung zum ISEK im Rahmen des Tages der Städtebauförderung  
am 09. Mai 2015 im Bahnhof Ruhpolding

Gemeinde Ruhpolding



Tag der  
Städtebauförderung  
2015



**Rahmenprogramm  
zum Tag der Städtebauförderung  
am 09. Mai 2015 im Bahnhof Ruhpolding**

Ganztägig ♦ Plakatausstellung ♦ Fotoausstellung ♦ Modelle Bahnhof  
♦  
Entwurf Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)  
♦  
Brotzeiten und Cafebetrieb

**Programmablauf:**

Uhrzeit	Programmpunkt	Referenten
10:00 Uhr	Begrüßung und Eröffnung	1. Bgm. Claus Pichler
10:15 Uhr	Situation Städtebauförderung in Ruhpolding, in Bayern und im Bund	ISEK Planungsbüros: Plankreis Salm & Stegen WGF Landschaft Stopper & Zadow
10:30 Uhr	Vorstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Ruhpolding	
11:00 Uhr	Vorstellung des Bauentwurfes zur Sanierung des Bahnhofs und Neubau der Tourist-Info	Büro Sylvester Duffer
11:30 Uhr	Vorführung Historische Filme	MedienServiceRuhpolding Gerhard Guggenbichler
12:00 Uhr	Ortsrundgang	Bürgermeister und Planer
Anschl.	Mittagspause	
14:00 Uhr	Wiederholung Programmpunkt 10:30 Uhr	ISEK Planungsbüros
14:30 Uhr	Wiederholung Programmpunkt 11:00 Uhr	Büro Sylvester Duffer
15:00 Uhr	Wiederholung Programmpunkt 11:30 Uhr	MedienServiceRuhpolding Gerhard Guggenbichler
15:30 Uhr	Wiederholung Programmpunkt 12:00 Uhr	
16:00 Uhr	Ende der Veranstaltung	



Impressionen vom  
Tag der  
Städtebauförderung



Traunsteiner Tagblatt,  
12.05.2015

**Ru, 12.5.15**

## »Der Prozess schreitet voran«

**Zum Tag der Städtebauförderung fand ein Aktionstag in Ruhpolding statt – Verschiedene Maßnahmen vorgestellt**

**Ruhpolding** – Zum ersten Mal fand der bundesweite Tag der Städtebauförderung statt, an dem sich auch die Gemeinde Ruhpolding beteiligte. Im Rahmen eines Aktionstags hat sich die Gemeinde mit einer Plakatausstellung und der Vorstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) präsentiert.

Der Sinn des Tags der Städtebauförderung sei es, der Bevölkerung näher zu bringen, was mit den Zuschüssen aus Bund und Land geschehen sei, sagte Bürgermeister Claus Pichler. In Ruhpolding gebe es seit den 1980er Jahren diverse Paradebeispiele für gelungene Maßnahmen. Doch erst die Ortskernumfahrung habe die Voraussetzung zur Verschönerung der Ortsmitte mit sich gebracht. »Der Ausspruch, man solle die Kirche im Dorf lassen, gilt für mich auch für den denkmalgeschützten Bahnhof.« Darum hofft Pichler auf eine künftige sinnvolle Nutzung.

ISEK sei die »größte Konjunkturmachine seit 1971«, meinte Stadtplaner Dr. Rafael Stegen. Auch damit werde versucht, »Funktionsverluste der Ortskerne und Innenstädte« aufzufangen. Vom Teilpro-



*Bürgermeister Claus Pichler (Mitte) erläuterte vielen Interessierten die im Rahmen von ISEK in Ruhpolding bereits durchgeführten Maßnahmen.*  
(Foto: Burgtharitzwieser)

gramm »Aktive Stadt- und Ortskernzentren« profitiere auch Ruhpolding. Stegen ging ferner auf die Einordnung des ISEK in die allgemeine Planungssystematik ein. »Wir müssen ISEK als Prozess verstehen.« Anschließend erinnerte er an die bereits durchgeführten Maßnahmen im Rah-

men der Städtebauförderung, so zum Beispiel am Wittelsbacher Platz an der Hauptstraße und am Dorfplatz. Land-

schaftsarchitekt Michael Voit erläuterte zudem die Grün- und Freiraumstrukturen im Ort. »Qualitäten und Besonderheiten der Dorfstruktur sind vorhanden«, erklärte er und

platt« erfordere Maßnahmen zur Verbesserung und leer stehende Geschäfte müssten wieder mit Leben gefüllt werden. Abschließend betonte Stegen, dass viel gemacht wurde, aber auch noch viel geschehen müsse. »Der Prozess schreitet voran«, so sein Fazit.

Architekt Sylvester Dufter stellte anhand von Bauplänen und einem Modell die Sanierung des Bahnhofs mit den künftigen Nutzungsmöglichkeiten für touristische Zwecke vor. Viele Elemente aus der Bauzeit des Gebäudes seien in einem erstaunlich guten Zustand, sagte er. Nach seinen Plänen soll im Zwischenabschnitt ein Neubau für die Touristinformation entstehen. Die denkmalgeschützten Gebäude würden einer neuen Nutzungswürden ein Beispiel als Empfangsraum, Büros oder zur Unterbringung des Gemeindearchivs, durchgeführt werden.

Vor einem Ortsrundgang mit Bürgermeister Claus Pichler, der im Ort die geförderten Maßnahmen erklärte, zeigte Gerhard Guggenbichler noch einen Film, der die Entwicklung des Tourismus seit den 1930er Jahren darstelle. hab

## Energetische Stadtsanierung - Rechtliche Hintergründe

Dieses Kapitel kann eine fundierte Rechtsberatung nicht ersetzen. Die folgenden Informationen sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden, eine Gewähr für die Richtigkeit können die Autoren jedoch nicht übernehmen.

Durch die Klimaschutznovelle 2011 „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 22. Juli 2011, hat der Gesetzgeber den Klimaschutz im Baugesetzbuch weiter ausgebaut und ihm eine eigenständige Bedeutung als ein allgemeines Ziel der Bauleitplanung zukommen lassen (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Die Novelle des Baugesetzbuches 2013 nimmt somit erstmals den Klimaschutzbelang als städtebaulichen Missstand mit auf (vgl. § 136 Abs. 2-4 BauGB). Als Beurteilungsgrundlage dient hierbei auch die Gesamtenergieeffizienz der Bebauung und der Versorgungseinrichtungen.

Integrierte energetische Quartierskonzepte stellen als informelle Planungen nach § 1 Abs. 7 Nr. 11 BauGB hier die Grundlage für eine gezielte energetische Sanierung von Bestandsquartieren dar. Die Kommune hat dabei nun die Möglichkeit Festsetzungen zum Klimaschutz im Bebauungsplan zu treffen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann bspw. in neuen Baugebieten die „Südausrichtung“ der Baukörper festgesetzt werden. Ebenfalls können Flächen für bspw. Versorgung und der Leitungsführung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wurden die Planzeichen Erneuerbare Energien (EE) und Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) neu eingeführt.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB kann auch ein Anschluss- und Benutzungszwang (ABZ) festgesetzt werden. Der § 16 des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) ermächtigt die Kommunen seit dem 01.01.2009 diesen auch für Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes zu begründen. Notwendige Voraussetzung ist aber, dass es eine landesrechtliche Ermächtigungsgrundlage für den Anschluss und

die Benutzung des Netzes der öffentlichen Wärmeversorgung gibt. In der Regel finden sich solche Ermächtigungsgrundlagen in den jeweiligen Gemeindeordnungen. Im Bundesland Bayern ist jedoch, soweit ersichtlich, keinen Anschluss- und Benutzungszwang in Bestandsgebieten vorgesehen. Nach dem neu gefassten § 9 Abs. 1 Nr. 23b können auch technische Maßnahmen festgesetzt werden, insbesondere dann, wenn sie der Umsetzung der Vorgaben aus dem EEWärmeG dienen.

Der § 248 BauGB ermöglicht darüber hinaus Erleichterung für Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung. So kann bspw. etwa vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie des Einfügens im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB „geringfügig“ abgewichen werden. Hierzu zählen neben der Außenwärmedämmung insbesondere auch Solaranlagen in, an und auf Dach und Außenwänden.

Ein weiteres Instrument für die Erreichung energetischer Zielsetzungen ist der städtebauliche Vertrag (vgl. § 11 BauGB). Hier kann eine Kommune mit Eigentümern ergänzende Regelungen vereinbaren. Diese sind beispielsweise die Errichtung und Nutzung von Anlagen zur dezentralen und zentralen Energieerzeugung, Verteilung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder KWK. Aber auch ganz spezifische Anforderungen an die energetische Qualität der Gebäude können vereinbart werden. Im Gegensatz zu Festsetzungen im Bebauungsplan ist für den Abschluss von städtebaulichen Verträgen die Kommune auf die Mitwirkungsbereitschaft der Bürger und Eigentümer angewiesen. Für den (zukünftigen) Eigentümer ist deshalb meist nur ein ausgewogenes Verhältnis von Kosten und Nutzen Anreiz für einen Vertragsabschluss. Dieser Anreiz kann beispielsweise in der Möglichkeit ein kommunales Grundstück zu erwerben, in verstärkten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten oder in zusätzlichen Mitteln aus kommunalen Förderprogrammen bestehen.

## Werkzeug für den Energienutzungsplan



Lehrstuhl für Bauklimatik und Haustechnik, Prof. Dr.-Ing. Dr. h. c. Gerhard Hausladen

Technische Universität München

## Werkzeuge für den Energienutzungsplan (ENP)

Auszug aus dem Leitfaden "Energienutzungsplan unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes am Beispiel der Stadt Iphofen"

Impressum:

Lehrstuhl für Bauklimatik und Haustechnik  
Prof. Dr.-Ing. Dr. h. c. Gerhard Hausladen

Autor:

Dipl.-Ing. Oliver Zadow, Architekt

Tel.: +49 89 289 - 23892

Fax: +49 89 289 - 23851

Email: zadow@tum.de

## 2 Bestands- und Potenzialanalyse

## 2.2.5. Werkzeuge für den Energienutzungsplan

Zur Erstellung eines Energienutzungsplans werden Methoden und Werkzeuge benötigt, um in einem ausreichend genauen Detaillierungsgrad die Erstellung von Wärmedichtekarten gewährleisten zu können. Dies ist insofern wichtig, da die den Methoden hinterlegten Daten spätestens bei der Ausarbeitung von Konzeptstrategien wieder Verwendung finden. Werden in der Phase der Konzeptentwicklung Gebiete identifiziert, die sich aufgrund hoher Wärmedichten für den Aufbau von Wärmenetzen eignen, sind auch hier geeignete Werkzeuge zur Vereinfachung und Vereinheitlichung erster wirtschaftlicher Abschätzungen sehr hilfreich.

Zur Erstellung von Wärmedichtekarten bzw. zur ersten Abschätzung von Wärmenetzen stehen derzeit die folgenden Werkzeuge zur Verfügung:

- Gebäudebezogene Wärmebedarfsermittlung (allgemeines Berechnungsverfahren zur Ermittlung des Wärmebedarfs je Gebäude nach "Leitfaden Energienutzungsplan" [Hausladen et al., 2011], Kap. 3.2.4, S.20)
- GemEB (Gemeinde-Energieberatung) (Bilanzierungssoftware zur Abschätzung des Ist- bzw. des zukünftigen Wärmebedarfs je Gebäude anhand unterschiedlicher Sanierungsszenarien)
- rF-Wärme (Robert-Fröhler-Wärme) (Software zur Dimensionierung eines Wärmenetzes sowie zur ersten Abschätzung der zu erwartenden Bau- und Betriebskosten anhand unterschiedlicher Szenarien)

Die softwaregestützte Wärmebedarfsermittlung für Wohngebäude mit GemEB liefert gegenüber der Wärmebedarfsermittlung nach "Leitfaden Energienutzungsplan" aufgrund der automatisierten, computergestützten Bilanzierung der Einzelgebäude genauere Ergebnisse.

## Wärmebedarfsermittlung nach Leitfaden Energienutzungsplan [Hausladen et al., 2011]

Gebäude gleichen Typs und Baualters weisen meist vergleichbare Formen, Konstruktionsarten und Baumaterialien auf. Somit lässt sich jeder Baualtersklasse ein spezifischer statistischer Wert zu Heizwärme- und Trinkwarmwasserbedarf zuweisen. Dieser wird dann mit der jeweiligen Energiebezugsfläche (Wohnfläche, bzw. beheizte Nutzfläche) multipliziert, um deren Gesamtwärmebedarf der Gebäude pro Jahr zu erhalten. Zugrunde liegen hier flächenbezogene Bedarfskennwerte für Heizwärme der Studie „Deutsche Gebäudetypologie“ des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) [IWU, 2005]. Die Werte sind basierend auf dem Heizperiodenverfahren nach DIN V 4108-6 ermittelt worden und bilden den bundesdeutschen Durchschnitt ab. Die Werte wurden dabei über einen empirisch ermittelten Faktor an den Verbrauch angepasst (vgl. [Born et al., 2003, S.2]).

## Wärmebedarfsermittlung mit der Bilanzierungssoftware GemEB

Erste Untersuchungen in [Hausladen et al., 2012] lassen ein Abweichen des Heizwärmebedarfs von bis zu 30 % bei doppelter, bzw. halber Wohnfläche einzelner Gebäudeklassen feststellen. Dies lässt sich vornehmlich darauf zurückführen, dass mit kleiner werdendem Gebäude die Kompaktheit abnimmt und damit der spezifische Heizwärmebedarf steigt. Dieser geometrische Effekt wird noch verstärkt: Mit zunehmender Wohnungsgröße sinken durch Teilbeheizung die durchschnittlichen Raumtemperaturen und damit auch der spezifische Heizwärmeverbrauch. Bei Altbauten und historischen Gebäuden ist dieser Effekt verstärkt festzustellen (vgl. auch [Born et al., 2003, S.1]).

Die Software GemEB ist bereits in der Version 1.3 zur Variantenbildung von dezentralen Konzepten für Siedlungsgebiete entwickelt worden. Mit GemEB 1.3 lassen sich größere Gebäudegruppen oder Siedlungsgebiete hinsichtlich Kosten und Primärenergie (CO<sub>2</sub>-Ausstoß) anlagentechnisch und baulich optimieren sowie ver-

## Quellen &amp; Hintergrundinformationen:

[IWU, 2005] IWU Institut Wohnen und Umwelt: Deutsche Gebäudetypologie – Systematik und Datensätze, Darmstadt 2005

[Born et al., 2003] Born, R. / Diefenbach, N. / Loga, T., Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU): Energieeinsparung durch Verbesserung des Wärmeschutzes und Modernisierung der Heizungsanlage für 31 Musterhäuser der Gebäudetypologie, Studie im Auftrag des Impulsprogramms Hessen, Endbericht, Darmstadt 2003

[DIN V 4701-10:2001-02] Energetische Bewertung heiz- und raumlufttechnischer Anlagen, Teil 10: Heizung, Trinkwassererwärmung, Lüftung, Stand 2001

[DIN V 4108-6:2003-06] Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden, Teil 6: Berechnung des Jahresheizwärme- und des Jahresheizenergiebedarfs, Stand 2003

[DIN V 19599-1:2011-12] Energetische Bewertung von Gebäuden - Berechnung des Nutz-, End- und Primärenergiebedarfs für Heizung, Kühlung, Lüftung, Trinkwarmwasser und Beleuchtung - Teil 1: Allgemeine Bilanzierungsverfahren, Begriffe, Zonierung und Bewertung der Energieträger

[Hausladen et al., 2012] Hausladen, G., Zadow O., Fröhler R., Vohlidka P., Schinabeck J.: Eneff:Wärme Pilotprojekt Ismaning - Energieleitplanung, AGFW | Der Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e.V. (Hrsg.), Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (Hrsg.), Stand 24.09.2012, Frankfurt am Main, 2012

schiedene einfache Sanierungsszenarien abschätzen. "Die Berechnungen basieren hierbei auf gebäudescharfen Daten der einzelnen Gebäude des Siedlungsgebiets. Dabei handelt es sich um Daten wie Wohnfläche, Gebäudetyp und Baualtersklasse, sowie an diese Daten angepasste typische Werte für die Bauteilgeometrie und deren U-Wert" [Hausladen et al., 2012].

Mit der Bilanzierungssoftware GemEB 1.3 wird der Heizwärmebedarf nicht pauschal über die Energiebezugsfläche ermittelt, sondern in Abhängigkeit der vorliegenden Gebäudegröße und der Baualtersklasse ein vereinfachtes Heizperiodenverfahren nach DIN V 4108-6 durchgeführt. "GemEB liefert demzufolge für ein Siedlungsgebiet, welches im Mittel deutlich von den vom IWU ermittelten typischen Geometrien abweicht auch davon abweichende, aber hinsichtlich der Gebäudegeometrie genauere Ergebnisse zu dem rein über die Wohnfläche ermittelten Heizwärmebedarf." [Hausladen et al., 2012]

Die mit dem Heizperiodenverfahren ermittelten Ergebnisse werden mit dem in [Born et al., 2003] beschriebenen empirischen Faktor  $f_{\text{Nutzungs}}$  an den Verbrauch angepasst.

Der Faktor  $f_{\text{Nutzungs}}$  ergibt sich zu:

$$f_{\text{Nutzungs}} = 0,5 + 2 / (3 + 0,6 h)$$

Dabei ist

$$h = (H_T + H_V) / (A_{\text{EB}}) \quad [\text{W/m}^2\text{K}]$$

mit

$H_T$	Transmissionswärmeverlust	[W/K]
$H_V$	Lüftungswärmeverlust	[W/K]
$A_{\text{EB}}$	beheizte Wohnfläche	[m <sup>2</sup> ]

Die Software arbeitet als Plugin der Geoinformationssoftware Quantum GIS. Mit den übergebenen Daten aus der GIS-Datenbank wird für jedes einzelne Gebäude ein vereinfachtes Heizperiodenverfahren nach DIN V 4108-6 und ein vereinfachtes Berechnungsmodell nach DIN V 4701-10 zur Ermittlung der Anlagenaufwandszahl durchgeführt. In Abb. 17 ist das vereinfachte Funktionsschema dargestellt.

In einem ersten Schritt werden dabei die Daten (Wohnfläche, Gebäudetyp und Baualter) aus dem GIS (Geoinformationssystem) um die für die Bilanzierung notwendigen Daten zur Gebäudegeometrie, Orientierung und die entsprechenden U- und g-Werte ergänzt. Zugrunde liegt der Gebäudedatensatz aus [IWU, 2005]. Zu jedem dort hinterlegten Gebäudetyp sind in diesem Datensatz neben dem spezifischen Heizwärmebedarf in Abhängigkeit der Baualtersklasse Referenzdaten zu Bauteilflächen, U- und g-Werten, Orientierung, Volumen und Wohnfläche hinterlegt. Über das Verhältnis der Referenzwohnfläche zu der tatsächlichen Wohnfläche wird ein Faktor bestimmt (vgl. [Hausladen et al., 2012], S. 17). Über diesen Faktor werden ausgehend vom entsprechenden IWU-Referenzgebäude die Bauteilflächen des tatsächlich vorhandenen Gebäudes ermittelt und mit dem entsprechenden U-Wert (bei Fenstern auch mit einem g-Wert) versehen. Somit entsteht ein Datensatz, der in Abhängigkeit der tatsächlichen Wohnfläche, des Gebäudetyps und der Baualtersklasse, dem Heizperiodenverfahren übergeben werden kann.

Die Anpassung der Geometriedaten der Bauteile an den vorhandenen Datenbestand der einzelnen Gebäude basiert dabei auf folgender Überlegung: "Wird die Energiebezugsfläche um den Faktor x verändert, so soll dies ohne Änderung der Geschossanzahl erfolgen. Demzufolge wächst oder schrumpft das Gebäude nur in der Ebene. Horizontale Flächen, wie Bodenplatte und Dachflächen ändern sich dann direkt proportional zum Faktor x. Vertikale Flächen, wie Wand- und Fensterflächen hingegen ändern sich proportional zu  $\sqrt{x}$ ." [Hausladen et al., 2012]

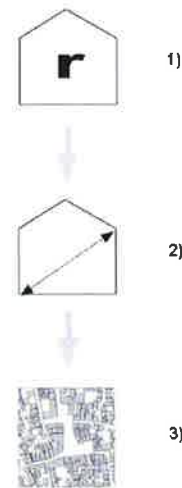


Abb. 17: Referenzgebäudeverfahren nach GemEB (Gemeinde-Energieberater Bilanzierungssoftware)

zu Abb.

- 1) Referenzgebäude
- 2) Geometrische Anpassung
- 3) Ortsbezogene Heizwärmebedarfs-werte

## 2 Bestands- und Potenzialanalyse

■ Spezifischer Heizwärmebedarf nach IWU-Studie für einfache Wohnfläche

▲ Spezifischer Heizwärmebedarf, ermittelt mit GemEB für einfache, doppelte und halbe Wohnfläche

▣ Mittelwert des spezifischen Heizwärmebedarfs der jeweiligen Gebäudeklasse aus dem Untersuchungsgebiet Ismaning West

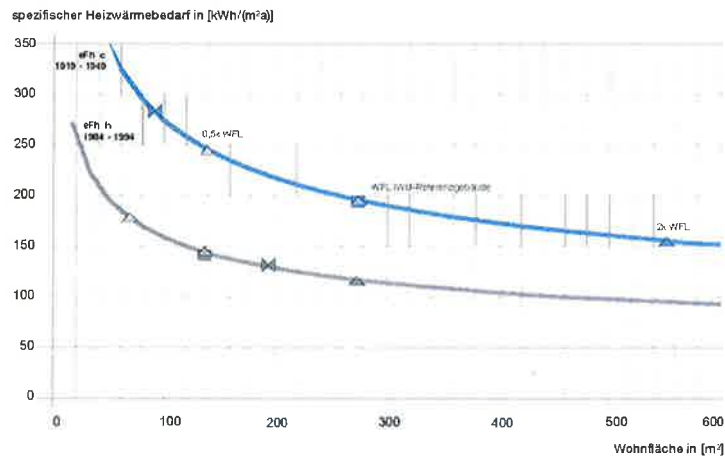


Abb. 18: Spezifischer Jahresheizwärmebedarf in Abhängigkeit der Wohnfläche

Der Effekt der Geometrieangepassung wird in Abb. 18 veranschaulicht. In der Grafik ist beispielhaft der spezifische Heizwärmebedarf für die Einfamilienhäuser (EFH) der Gebäudealtersklassen C (1919-1948) und H (1984-1994) in Abhängigkeit der Wohnfläche dargestellt. Einzelne Punkte sind in der Grafik hervorgehoben. Zusätzlich ist der Wert der jeweiligen Baualtersklasse für den bundesdurchschnittlichen Heizwärmebedarf und zugehöriger Wohnfläche nach [IWU, 2005] dargestellt (in der Grafik als Viereck gekennzeichnet).

Für das EFH C sind dies beispielsweise die Werte 194 kWh/m<sup>2</sup>a (spezifischer Heizwärmebedarf) und 275 m<sup>2</sup> (Wohnfläche). Als absoluter Heizwärmebedarf ergeben sich somit 53.350 kWh/a. Das vereinfachte Heizperiodenverfahren der Bilanzierungssoftware GemEB 1.3 gibt für diese Wohnfläche für das EFH C denselben Wert aus.

Für die halbe Wohnfläche (138,5 m<sup>2</sup>) ergibt sich für das EFH C ein spezifischer Heizwärmebedarf von 243 kWh/m<sup>2</sup>a (absolut 33.413 kWh/a). Wird mit dem IWU-Wert von 194 kWh/m<sup>2</sup>a gerechnet, ergibt sich jedoch nur ein Wert von 26.869 kWh/a, eine Abweichung von knapp 25 %.

In Abb. 18 ist zum Vergleich der Mittelwert im Untersuchungsgebiet "Ismaning-West" (vgl. [Hausladen et al., 2012]) der vorkom-

menden Gebäudeklassen angegeben (in der Grafik gekennzeichnet mit zwei an der Spitze zusammenstehenden Dreiecken). Für EFH C ergibt sich beispielsweise hier eine Abweichung von ca. 47 %.

Im Zuge dieses Projekts wurde die Software GemEB 1.3 weiterentwickelt. Sie liefert in der so entstandenen Version 2.0 unter anderem die für die Wärmenetzberechnung notwendigen Daten für die Netzsimulationssoftware rf-Wärme. Die vorgenommenen Erweiterungen in der Version GemEB 2.0 sind in Abb. 19 mit (+) gekennzeichnet.

Während GemEB 1.3 für den Ist-Zustand vom unsanierten Zustand der Baualtersklasse ausgeht, kann in der Weiterentwicklung GemEB 2.0 der tatsächliche Sanierungszustand der Gebäude berücksichtigt werden. Für eine Abschätzung des Sanierungszustands können aber auch im Programm hinterlegte Standard-Sanierungszyklen verwendet werden. Die hierbei entstehenden gebäudescharfen Ergebnisse lassen keine Rückschlüsse auf Einzelgebäude zu, jedoch liefern sie ein genügend genaues Ergebnis für das Siedlungsgebiet als Ganzes.

Zur Bildung von Zukunftsszenarien kann in der Version GemEB 2.0 für einen beliebigen Zeitraum eine jährliche Sanie-

2.2 Ermittlung der Wärmebedarfe in historischen Quartieren

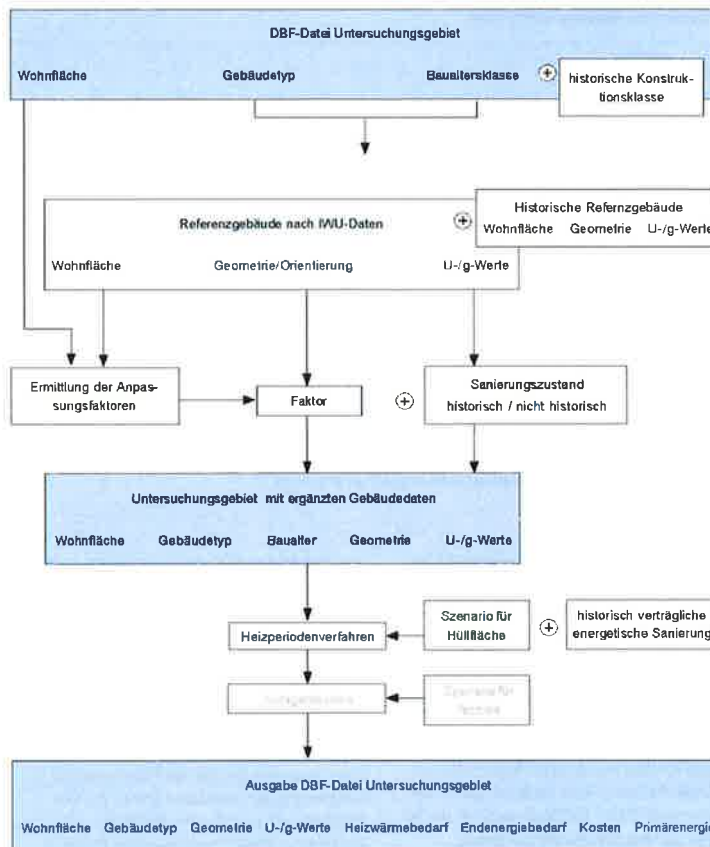


Abb. 19: Funktionsschema GemEB 1.3 und Erweiterung um historische Gebäude in GemEB 2.0

rungrate vorgegeben werden. Alternativ können Potenziale einzelner Sanierungsmaßnahmen, wie z. B. die Dämmung der obersten Geschossdecken oder Sanierungen auf bestimmte energetische Niveaus untersucht werden. Außerdem wird nun eine Differenzierung in historische und nicht historische Gebäude ermöglicht. Während Sanierungen von nicht-historischen Gebäuden hierbei nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Sanierung gültigen Wärmeschutzverordnung (WschVO) oder Energieeinsparverordnung (EnEV) durchgeführt werden, wird bei historischen Gebäuden nach Denkmalstatus (Denkmalisteneintrag, ortsbildprägend und orts-

strukturprägend) und Anbaugrad differenziert. Einstellbar sind hiervon abhängig Wahrscheinlichkeiten zur technischen und denkmalpflegerischen Durchführbarkeit der energetischen Sanierung einzelner Bauteile. Außerdem das zu erreichende energetische Niveau in Bezug auf die EnEV. Hintergrund hierfür ist die Notwendigkeit der Einzelfallprüfung bezüglich Denkmalschutz und Bauphysik. Lassen sich beispielsweise oberste Geschossdecken meist problemlos energetisch nachrüsten, ist die Dämmung der Außenwände oftmals nicht oder nur eingeschränkt möglich. Da die Berechnungen auf Wahrscheinlichkeiten beruhen und

Quellen & Hintergrundinformationen:

[IWU, 2005] IWU Institut Wohnen und Umwelt: Deutsche Gebäudetypologie – Systematik und Datensätze, Darmstadt 2005

[Hausladen et al., 2012] Hausladen, G., Zadow O., Fröhler R., Vohlidka P., Schinabeck J.: Eneff:Wärme Pilotprojekt Ismaning - Energieleitplanung. AGFW | Der Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e.V. (Hrsg.), Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (Hrsg.) Stand 24.09.2012, Frankfurt am Main, 2012



2 Bestands- und Potenzialanalyse

zu Abb.

1) Referenzgebäude

Die spezifischen Heizwärmebedarfs-  
werte der HEGT Typologie basieren  
auf exemplarischen Berechnungen  
eines typischen Referenzgebäu-  
des. Diese Gebäude dienen auch  
GemEB 2.0 als Referenzgebäude.

2) Geometrische Anpassung

Da der Einfluss der Gebäudegröße  
einen entscheidenden Einfluss auf den  
Heizwärmebedarf hat (→ Abb. 18),  
werden die Referenzgebäude nach  
HEGT geometrisch an die real vor-  
handenen Gebäude angepasst. Diese  
Anpassung erfolgt mit der Bilanzie-  
rungssoftware GemEB 2.0.

In nebenstehenden Tabellen sind  
exemplarisch die Heizwärmebedarfs-  
werte für typische zwei- und dreige-  
schossige Gebäude der historischen  
Altstadt Iphofen dargestellt. Zu sehen  
ist, dass insbesondere die Heizwär-  
mebedarfswerte der Gebäude mit  
geringem Anbaugrad niedriger aus-  
fallen wie nach HEGT-Klassifizierung.  
Dies ist darauf zurückzuführen, dass  
die ortstypischen Gebäude in Iphofen  
größer bzw. kompakter sind als das  
angenommene Referenzgebäude.

3. Ortsbezogene Heizwärmebedarfs-  
werte

Es lassen sich gezielt Wärmebedarfs-  
dichten ermitteln, die den Faktor der  
individuellen Bebauungsstruktur und  
Gebäudegrößen vor Ort berücksich-  
tigen.

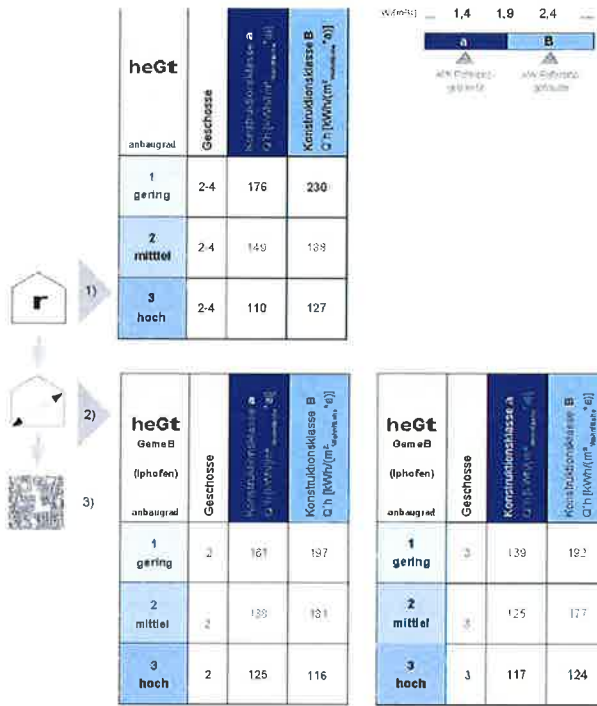


Abb. 20: Referenzgebäudeverfahren nach GemEB

basierend darauf im Zufallsprinzip über  
Sanierungsmaßnahmen entschieden wird,  
ist auch hier ein Rückschluss auf Einzel-  
gebäude trotz gebäudescharfer Bilanzie-  
rung nicht möglich.

Wie die Entwicklung der Gebäudetypo-  
logie für historische Gebäude HEGT zeigt,  
spielt gerade bei historischen Gebäuden  
die Kompaktheit bzw. der Anbaugrad eine  
große Rolle. Historische Gebäude sind  
meist sehr heterogen, nicht nur bezüglich  
ihrer Größe und des Anbaugrads, sondern  
auch hinsichtlich ihrer Konstruktion bzw.  
ihres Sanierungsgrads (→ Kap. 2.2.).  
Für das Untersuchungsgebiet "Altstadt  
Iphofen" zeigen sich nach der Anpassung  
der Geometrie und des Anbaugrads die  
in Abb. 20 aufgeführten mittleren Jahres-  
heizwärmebedarfsdichten, aufgegliedert für  
zwei- und dreigeschossige Gebäude.

Zur besseren Veranschaulichung des  
Effekts ist in den Abb. 21f der spezi-  
fische Jahresheizwärmebedarf der  
Konstruktionsklassen A und B in Ab-  
hängigkeit der Wohnfläche aufgetragen.  
Einzelne Werte sind als Punkt für die  
halbe, einfache und doppelte Wohnfläche  
hervorgehoben. In Abb. 21 ist exempla-  
risch für zweigeschossige Gebäude der  
spezifische Jahresheizwärmebedarf der  
Konstruktionsklasse A und in Abb. 22 der  
Konstruktionsklasse B dargestellt. Die  
geometrieangepassten Mittelwerte aus  
dem Untersuchungsgebiet "Altstadt Ipho-  
fen" sind zum Vergleich ebenfalls in den  
Abb. 21f eingetragen (in den Grafiken als  
Viereck gekennzeichnet). Es lassen sich  
teilweise erhebliche Abweichungen  
zum spezifischen Jahresheizwärmebedarf  
der einfachen Wohnfläche beobachten.  
Daher berücksichtigt die Software GemEB  
die geometrische Anpassung.

2.2 Ermittlung der Wärmebedarfsdichte in historischen Quartieren

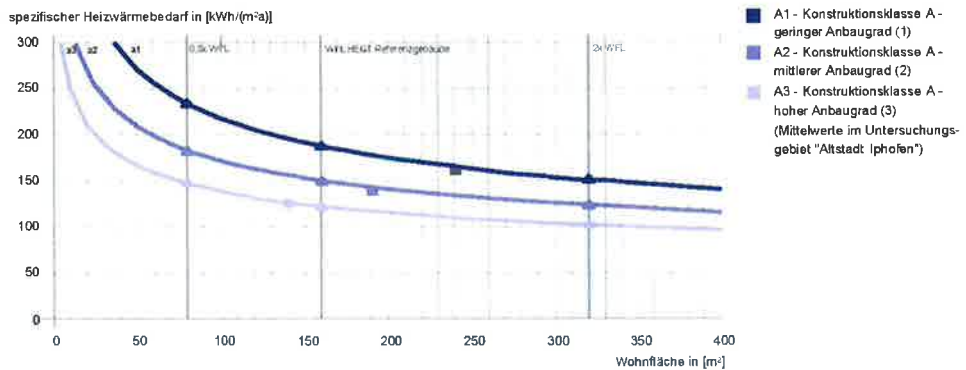


Abb. 21: Spez. Jahresheizwärmebedarf in Abhängigkeit der Wohnfläche historischer Gebäude der Konstruktionsklasse A exemplarisch für zweigeschossige Gebäude; Werte für halbe, einfache und doppelte Wohnfläche sind hervorgehoben

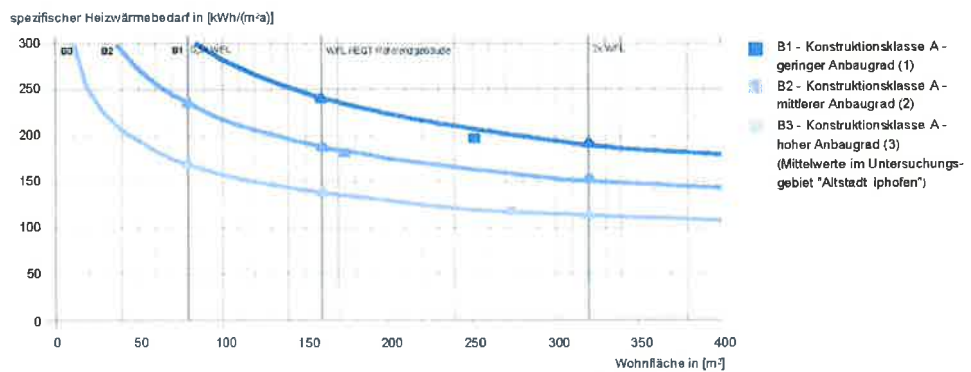


Abb. 22: Spez. Jahresheizwärmebedarf in Abhängigkeit der Wohnfläche historischer Gebäude der Konstruktionsklasse B exemplarisch für zweigeschossige Gebäude; Werte für halbe, einfache und doppelte Wohnfläche sind hervorgehoben

Wärmenetzdimensionierung mit der Software rf-Wärme

Die Wärmenetzsoftware rf-Wärme dient der Konzeptentwicklung einer Wärmenetzversorgung.

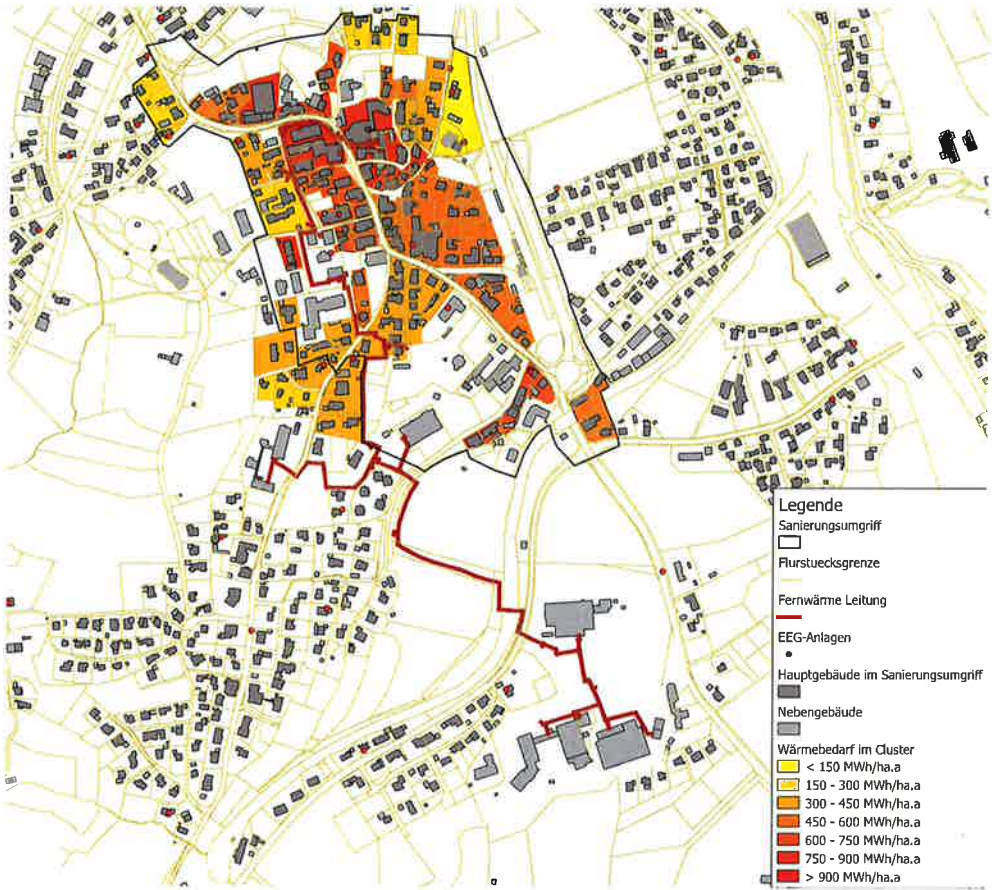
"rf-Wärme dimensioniert einerseits das Verlegenetz auch über große Distanzen, andererseits berechnet es sofort die entstehenden Bau- und Betriebskosten" [Hausladen et al., 2012]. Besitzt ein Planungsgebiet nicht die Randbedingungen (Energieabnahmedichte, Temperaturniveau, Energieerzeugung) eines „konservativen“ Wärmenetzes, scheitert eine Umsetzung oft bereits an der Vorplanung. Die quasi kostenlose Nutzung von Abwärmepotenzialen oder andere kostengünstig zur Verfügung ste-

hende Energiequellen machen eine Vorab-bewertung über in der Praxis vorhandene pauschale Kennwerte unmöglich. Auf eine weitere, detailliertere Vorplanung wird aus Kostengründen und dem ungewissen Ausgang deshalb oft verzichtet. rfWärme bietet hier eine grobe, aber einfache und schnelle Überprüfung der Wirtschaftlichkeit. Als Kenngröße wird ein Mindestwärmepreis für die simulierte Netzvariante ausgegeben. Enthalten sind hier sämtliche anfallenden Netto-Kosten. Unberücksichtigt bleiben Förderprogramme und das hydraulische Optimierungspotenzial des Wärmenetzes. Dies ist bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit über die ausgegebenen Mindestwärmepreise entsprechend zu berücksichtigen.

Quellen & Hintergrundinformationen:

[Hausladen et al., 2012] Hausladen, G., Zadow O., Fröhler R., Vohlidka P., Schinabeck J.: Eneff:Wärme Pilotprojekt Ismaning - Energieleitplanung, AGFW | Der Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e.V. (Hrsg.), Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (Hrsg.), Stand 24.09.2012, Frankfurt am Main, 2012

Wärmebedarfsdichtekarten - Szenarien 1, 2 und 5

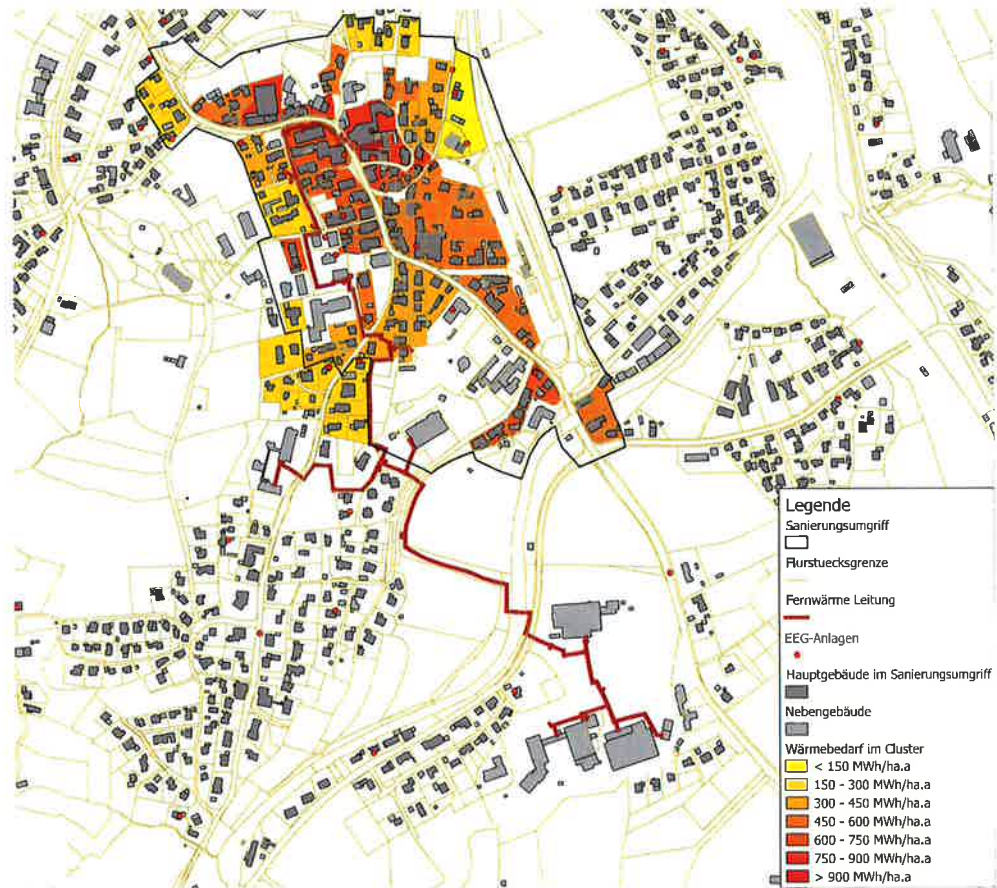


Wärmebedarfsdichtekarte Szenario 1 „KfW 100“

Darstellung: Stopper & Zadow 2014

Wärmebedarfsdichtekarte  
Szenario 2  
„KfW 85“

Darstellung:  
Stopper & Zadow 2014



Wärmebedarfsdichtekarte  
Szenario 5  
„Ambitioniert“

Darstellung:  
Stopper & Zadow 2014

