#### SONDERAUSGABE





Informationen aus der Gemeinde Bayerisch Gmain Sonder-Ausgabe September 2020

## Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Bayerisch Gmainerinnen, liebe Bayerisch Gmainer,



Ich darf Sie recht herzlich einladen, bei unserer Sonder-Ausgabe des Gmoa-Blattl's den Bericht über unser laufendes ISEK Verfahren zu lesen.

Die daraus entstehenden Grundlagen sind für die Gemeindeentwicklung in den nächsten Jahren wich-

tig und sollen eine Handlungsempfehlung für den Gemeinderat geben.

Eine möglichst große Zustimmung der Gmainer Bürger ist daher eine Grundvoraussetzung, um die Entwicklung nachhaltig zu beeinflussen.

Mit dieser Sonderausgabe soll allen Bürgern von Bayerisch Gmain der aktuelle Sachstand dargelegt werden. Nutzen Sie die Möglichkeit, sich zu informieren.

Ich wünsche Ihnen eine gute Zeit und bleiben

Ihr Armin Wierer, 1. Bürgermeister

## Ein "Kompass" für Bayerisch Gmain

# Erste Weichen für die Ortsentwicklung im Rahmen der Ortswerkstatt gestellt 2. Ortswerkstatt am 16.09.2020

Wie beim Bergsteigen ist ein Gipfel nur mit einer klaren Orientierung durch ein entsprechendes Kartenmaterial erreichbar. Um in ähnlicher Weise den Kurs für die Ortsentwicklung von Bayerisch Gmain abzustecken, wird derzeit ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, zu dem am 23.07.2020 eine erste öffentliche Ortswerkstatt stattfand.

Ziel war es, die Ausgangssituation zu beleuchten und zukünftige Schwerpunkte der Ortsentwicklung mit den Bürgern herauszuarbeiten. Darüber hinaus wurde der aktuelle Stand der Planungsüberlegungen im Bereich Rathaus und Haus des Gastes vorgestellt und von den Anwesenden bewertet.

Nachfolgend wird dargestellt:

- Worauf das ISEK abzielt?
- Welche Herausforderungen sich an die Ortsentwicklung stellen?
- Welche Weichen für den Gemeinbedarfsbereich Rathaus und Haus des Gastes gestellt wurden?

**Herausgeber:** Gemeinde Bayerisch Gmain · Großgmainer Straße 12 · 83457 Bayerisch Gmain · www.bayerisch.gmain.de Telefon: 0 86 51 - 97 84-0 · Fax: 0 86 51 - 97 84-30 · **Redaktion:** Alle Fraktionen des Bayerisch Gmainer Gemeinderates E-Mail: gmoablattl@bayerisch.gmain.de · **Layout:** TopPrint · www.topprint.de · service@topprint.de · Tel. 0 86 51 - 9 66 10

#### "ISEK" - Worum geht es?

Die Erstellung des ISEK ist die Voraussetzung, um in Zukunft Städtebauförderungsmittel in Anspruch nehmen zu können. Kernaufgabe der Städtebauförderung ist wiederum die Sanierung von Stadt- und Ortszentren unter Berücksichtigung der öffentlichen Räume, der Gebäudestrukturen sowie aller relevanten Nutzungen bis hin zu den Themen des Verkehrs.

Dabei ist eine Ortssanierung durchaus mit der Herangehensweise einer Einzelhaussanierung vergleichbar. Man beginnt im Kern mit den Grundfunktionen bzw. mit der Grundinstallation und arbeitet sich über die Grundrisse zu den Türen und Fenstern hoch. Erst zum Schluss spielt der Fassadenanstrich eine Rolle. In ähnlicher Weise beschäftigt sich auch das ISEK zunächst mit den Grundfunktionen wie den Gemeinbedarfsnutzungen oder der verkehrsmäßigen Erschließung, um davon ausgehend Zug um Zug auch gestalterische Themen aufzugreifen. Um es auf den Punkt zu bringen, ist eine Ortssanierung weit mehr "als ein paar hübsche Blumenkübel aufzustellen".

Um dies in Angriff zu nehmen, wird über das ISEK der zukünftige "Kompass" der Ortssanierung erstellt. Dieser "Kompass" zeigt auf, was in den nächsten Jahren gezielt umgesetzt werden sollte.

Dabei gilt es einen "Maßnahmenfriedhof" mit langen Ideensammlungslisten zu vermeiden. Erfahrungsgemäß werden derartige, in hohem Maße auf Ideensammlungen angelegte Konzepte nur zu einem Bruchteil umgesetzt. Stattdessen gilt es, frühzeitig die Schwerpunkte für die zukünftige Ortsentwicklung zu erkennen und hierzu schrittweise über Klärungs- und Abwägungsprozesse zu tragfähigen Lösungen zu kommen. Um dies zu erreichen, ist das ISEK vor allem auch auf das - im positiven Sinne – leidenschaftliche und konstruktive "Ringen um den Ort" angewiesen.

### Herausforderungen der Ortsentwicklung

Kernstück des ISEK ist es, eine Lösungsperspektive für das Gemeindebedarfszentrum mit Rathaus und Haus des Gastes aufzuzeigen (siehe nachf. Abschnitt).

Nachfolgend werden Themen und Herausforde-



Wohin führt der Weg der Ortsentwicklung

rungen beispielhaft herausgegriffen und skizziert, ohne dass damit ein Anspruch auf Vollständigkeit verbunden wird.

Der Ort Bayerisch Gmain ist in besonderer Weise durch die Einbindung in die umgebende Bergkulisse geprägt. Diese Einbindung spiegelte sich lange Zeit in einer lockeren Siedlungsstruktur wider; die Erweiterung und Verdichtung hatte erst ab den 1970er-Jahren und teils erst Anfang der 2000er richtig eingesetzt. Aufgrund dieser lockeren Siedlungsanlage gab es auch keine klassische Ortsmitte mit dem Triumvirat "von Kirche, Wirtshaus und Rathaus". Dies führt zu der Erkenntnis, dass sich der Wunsch nach einer "Ortsmitte" in Bayerisch Gmain nicht zwanghaft durch eine städtebaulich gewachsene Ortsstruktur erfüllen lässt, sondern sich besser über Nutzungen und Funktionen ("Gemeinbedarfszentrum") definieren und erklären lässt.

Mit der ursprünglichen, lockeren Siedlungsanlage steht eine weitere Herausforderung in Zusammenhang: die Belastungen durch den Verkehr. Dies betrifft insbesondere die Bundesstraße B20, die auf der Berchtesgadener Straße mit hohen Belastungsund Trennwirkungen durch den Ort verbunden ist. In abgeschwächter Form gilt es jedoch auch für die Kreisstraße BGL 4 über die Großgmainer Straße. Die Herausforderungen liegen insbesondere darin, mittel- bis langfristig die Einbindung in die ortsräumliche Struktur zu verbessern, die Geschwindigkeiten durch gestalterische Maßnahmen zu reduzieren und zumindest kleinteilig die Fuß- und Radläufigkeit zu verbessern.

Und um beim Verkehr zu bleiben, liegt eine weitere Herausforderung darin, den Bahnhof fußläufig besser mit den östlichen und nördlichen Ortsbereichen zu verbinden sowie das "in die Jahre gekommene Umfeld" aufzuwerten. Womit wir auch im Ortsbereich der Lattenbergstraße (als ehem. Hauptdurchgangsstraße) mit dem Bahnhofsumfeld wären. Hier spürt man vereinzelt noch den Charme der Vergangenheit, der in den noch vorhandenen Villen zum Ausdruck kommt. Gleichzeitig zeigt sich in der Kombination von herabgesetzten Gebäudezuständen (siehe u.a. ehem. Hotel zur Post) und den zum Teil noch wenig gestalteten Strassenräumen, dass die Veränderungen noch nicht abgeschlossen sind und eine Sanierung begründet ist. So gilt es u.a. die Lattenbergstraße gestalterisch anzupassen, die immer noch das Erscheinungsbild einer Ortsdurchgangsstraße aufweist.

Am Beispiel dieses Ortsbereichs wird deutlich, um was es in der Ortssanierung geht: Ziel ist es, eine Gesamtaufwertung in der Kombination von öffentlichen (Straßenräume, Wege etc.) und privaten Maßnahmen (Um-/Wiedernutzung und Sanierung von Gebäuden) zu erreichen.

Darüber hinaus wurden in der Ortswerkstatt am 23.07.2020 u.a. folgende Missstände genannt: die Unterführung der B 20 zum Bahnhof und dessen Erreichbarkeit, das Radwegenetz und die hohe Belastung durch den Durchfahrtsverkehr, eine fehlende Ortsmitte oder, dass das Seniorenheim abseits liege, bezahlbares Bauland, die Internetverbindung sowie der "versteckte" und etwas "altbacken" wirkende Kurgarten.

Zur Frage nach den Zielen und Lösungsideen gab es in der Ortswerkstatt wiederum folgende Anregungen: Grünflächen erhalten, eine ländliche Bauweise berücksichtigen, einen Treffpunkt für Einheimische schaffen, ein Kreisverkehr zur Verkehrsberuhigung an der Kreuzung B 20 und BGL 4, ein Dorffest, ein zweites Gleis für Begegnungsverkehr bei der Bahn sowie eine bessere Taktung von RVO, Post- und Stadtbus. Dies zeigte die breite Palette der wahrgenommenen Probleme aber auch der Ideen zur Lösung derselben auf.

# Weichen für das "Gmoaner Haus" gestellt

Seit einigen Jahren gab es verschiedene Ansätze, den Bereich des Gemeinschaftszentrums mit Rathaus und Haus des Gastes neu zu ordnen. Die Klärung der Zukunftsperspektiven dieses Bereichs wurde auch als eine zentrale Aufgabenstellung im Rahmen des ISEK verankert. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Städtebauförderung – wie bereits im ersten Abschnitt dargestellt – die "Sanierung" als vorrangige Zielsetzung verfolgt.

Vor diesem Hintergrund wurde im Frühjahr 2020 eine Machbarkeitsstudie auf den Weg gebracht, die die Möglichkeiten einer Neuordnung auf Basis eines (Teil-)Erhalts des Haus des Gastes prüfen sollte. Im Vorfeld wurde bereits geklärt, dass eine Sanierung des bisherigen Rathauses aus bautechnischen Gründen sowie aufgrund der (überalteten) Haustechnik und den Grundrissen keinen Sinn mehr ergibt.

Das im Rahmen der Machbarkeitsstudie entwickelte Konzept geht von dem Ziel eines "Gmoaner Haus" ("Haus der Gemeinde") aus. Ausgangspunkt ist, dass die Bestandsperspektive für das Haus des Gastes konsequent mit der Perspektive des Rathauses verknüpft wurde. Demzufolge wurde eine konsequente Bestandsstrategie für das Haus des Gastes in einem Gesamtkonzept mit der Integration der Rathausfunktion in einem Gesamtgebäude entwickelt.

Das Haus des Gastes wird in der jetzigen Form weitgehend erhalten und in den bestehenden Funktionsbereichen gezielt optimiert. Lediglich für das Obergeschoss des südlichen Gebäudeteils (Wohnen) ist ein Teilabbruch vorgesehen. Um diesen erdgeschossigen Baukörper (südlicher Gebäudeteil) ist ein im EG winkelförmiger sowie im OG kompletter Ergänzungsbau mit dem Schwerpunkt der Rathausfunktionen geplant. Die Anbauten bieten sich ggf. in Holzbauweise (Holzständer-/Fertigbauweise) an.

Unter dem Arbeitstitel "Gmoaner Haus" ergibt sich "unter einem Dach" ein langgestreckter und kompakter Baukörper (nach dem Vorbild des "Einfirsthofes"), der den aktuellen Anforderungen an eine flächensparende Bauweise in vollem Umfang gerecht wird.

Ausgehend von diesem Grundkonzept sollen die Funktionsfähigkeiten der Bereiche Saal, Gastronomie gezielt verbessert und eine barrierefreie Erschließung gewährleistet werden.

Der jetzige Erschließungs-/Zugangsbereich im Haus des Gastes wird zur Erschließung für den Saal sowie die Rathausfunktionen aufgewertet und mittels eines Anbaus durch eine Aufzuganlage sowie Treppenanlage zum OG-Rathaus ergänzt. Auf diese Weise kann eine barrierefreie Erschliessung gewährleistet werden, ohne in die Statik des bestehenden Gebäudes eingreifen zu müssen.

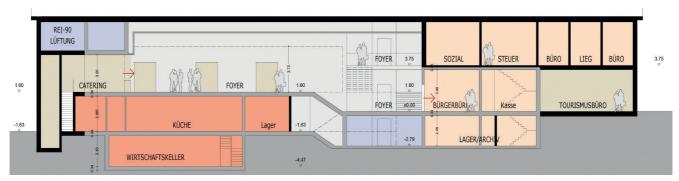
Darüber hinaus wird der Saal Richtung Osten zusätzlich durch einen ebenerdigen Anschluss an den Kurpark (mittels Aufschüttung) barrierefrei erschlossen.

Auf der Nordseite ist ein gezielter Anbau vorgesehen, der die Erschließungsfunktion für die Gaststätte (als eigene "Adresse") sowie die Nebenfunktionen für den Saal (Lager, Umkleideraum für Künstler etc.) erheblich verbessert. Die Bühne des Saals soll auf die Nordseite mit dem Anschluss an den Anbau gedreht werden.

Die Gaststätte soll hin zur Großgmainer Straße (nach Nordwesten) eine wahrnehmbare "Adresse" erhalten, wobei neben dem Anbau mit eigenem Zugangsbereich von Norden auch die optischen Rahmenbedingungen (Wegnahme Trafo, Container) verbessert werden.



Grundkonzept "Gmoaner Haus" Quelle: Arbeitsgemeinschaft Architekturbüro Magg und Volker Wortmeyer



Längsschnitt "Gmoaner Haus" / Quelle: Arbeitsgemeinschaft Architekturbüro Magg und Volker Wortmeyer

Nach Süden (an der Stelle des jetzigen Rathauses) ergibt sich ein "Gemeindeplatz", der einen Sichtbezug zum Kurpark ermöglicht und zumindest in Teilbereichen auch zu Stellplatzzwecken genutzt werden könnte. Der Gemeindeplatz soll zunächst als Provisorium hergestellt werden und zeitlich versetzt von den Hochbaumaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt gestalterisch umgesetzt werden. Auf diese Weise kann der Entwicklung in den Nutzungsbereichen (u.a. auch Schule) sowie deren Anforderungen Rechnung getragen werden.

Dieses Konzept wurde auch in der Ortswerkstatt am 23.07. vorgestellt und bewertet:

"Perfekte Planung", "Haus für die Bürger", "Sofort bauen" und "Möglichst bald" war auf den Tafeln zu lesen, auf denen die Teilnehmer ihre Anregungen und Ideen festgehalten hatten.

Zusammenfassend sprachen sich alle Teilnehmer der Ortswerkstatt für eine konsequente Fortführung des vorliegenden Konzeptvorschlages aus.

#### 2. Ortswerkstatt am Mittwoch, den 16.9.

Am Mittwoch, 16.09.2020 findet von 18.30 bis ca. 22.00 Uhr im Kursaal / Haus des Gastes die 2. Ortswerkstatt zu den Perspektiven von Sanierungsaktivitäten von Bayerisch Gmain statt. Zu dieser Veranstaltung sind alle interessierten Bürger und Anlieger eingeladen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der 1. Ortswerkstatt sowie den Erkenntnissen der fachlichen Bestandsaufnahme hat die Planungsgemeinschaft Raab+Kurz Vorschläge für Sanierungsziele und zukünftige Sanierungsmaßnahmen erarbeitet, die es nun zu diskutieren, zu vertiefen und abzustimmen gilt.

#### Ablauf der 2. Ortswerkstatt am 16.09.2020

- Beginn: 18.30 Uhr
- Begrüßung und Einführung
- Verständigung über die wesentlichen Anforderungen und Sanierungsziele
- Klärung der Sanierungsmaßnahmen
- Rückkopplung zum aktuellen Stand zur Entwicklung des Gemeinbedarfszentrums
- Ausblick zum weiteren Vorgehen
- ca. 22.00 Uhr: Ende

Die Moderation wird von Frau Kurz-Müller und Herrn Dr. Raab, Stadt- und Regionalplaner von der Planungsgemeinschaft Raab+Kurz übernommen.

Wenn Sie an der Werkstatt teilnehmen, bitten wir um kurze Mitteilung an **Lukas.Poellner@ bayerisch.gmain.de** (mögl. bis Mo. 14.9.2020).

Aufgrund der Corona-Pandemie bitten wir Sie, neben der Mund-Nasenbedeckung auf die Einhaltung der Sicherheitsabstände und die Hygieneregeln zu achten.



# Jährliche Spendenaktion der Freiwilligen Feuerwehr Bayerisch Gmain



Aufgrund der besonderen Situation während der Coronapandemie ist die Freiwillige Feuerwehr Bayerisch Gmain gezwungen, ihre jährliche Spendensammlung in diesem Jahr in einer anderen Form durchzuführen. Jeder Haushalt der Bayerisch Gmainer Bürger bekommt Anfang September wie gewohnt von der Feuerwehr Bayerisch Gmain einen Spendenbrief, in dem die Durchführung der Spendensammlung ihrer Ortsfeuerwehr und die Gründe dafür erklärt werden. Die Vorstandschaft und Kommandantur der Feuerwehr bittet Sie, die Bayrisch Gmainer Wehr auch heuer zu unterstützen, damit auch während der schweren Zeit der Coronapandemie die Ausbildung und Ausrüstung der Wehr weiter verbessert und für die Sicherheit unsere Bevölkerung auf einen gleichbleibenden hohen Standard gehalten werden kann.

Weitere Informationen zur Feuerwehr Bayerisch Gmain auf der Internetseite https://bayerisch-gmain. feuerwehren.bayern - bei Fragen schreiben Sie uns eine E-Mail: feuerwehr.bayerisch.gmain@gmail.com