

Gemeinde Siegsdorf

**Vorbereitende Untersuchungen zur
Ortskernsanierung**



SEP



Im Auftrag der
Gemeinde Siegsdorf:

Gemeinde Siegsdorf
Rathausplatz 1
83313 Siegsdorf

Vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Thomas Kamm



Projektteam

SEP StadtEntwicklungPlanung
Jochen Baur
Architekten und Stadtplaner
Clemensstraße 30
80803 München



mit Marc Weschta

PLANWERK Stadtentwicklung
Claus Sperr + Gunter Schramm
Stadtplaner und Geographen
Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg



mit Bettina Teleky
Louisa Gress

Gefördert durch

Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden



Hinweise:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde im vorliegenden Bericht auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Ferner sind sämtliche im Bericht eingefügten oder anhängigen Lichtbilder, Grafiken, Zeichnungen und Pläne eigene Werke von SEP, bzw. PLANWERK; sofern auf externe Quellen zurückgegriffen wurde, ist dies mit Quellenangaben entsprechend gekennzeichnet.

Inhalt

1.	Einführung	5
1.1	Aufgabe und Anlass	5
1.2	Räumliche Abgrenzung	5
1.3	Planerische Vorgaben und rechtliche Grundlagen	8
1.3.1	Übergeordnete Planungen	8
1.3.2	Bauleitplanung	10
2.	Entwicklung und Übergeordnete Ziele	12
2.1	Lage	12
2.2	Geschichtliche und bauliche Entwicklung	13
2.3	Zielvorstellungen und Programme	20
3.	Analyse des Ortskerns	23
3.1	Gestalt	23
3.1.1	Siedlungsgrundriss	23
3.1.2	Bebauung	29
3.1.3	Freiräume	32
3.1.4	Denkmalschutz	33
3.1.5	Räumliche Werte und Mängel	41
3.1.6	Funktionale Werte und Mängel	52
3.2	Bevölkerung und Wohnsituation	58
3.2.1	Bevölkerung im Untersuchungsgebiet	61
3.3	Wirtschaft und Tourismus	62
3.3.1	Wirtschaft, Tourismus und Einzelhandel im Untersuchungsgebiet	64
3.4	Öffentliche Einrichtungen	65
3.5	Flächen	67
3.5.1	Grundstücke	67
3.6	Verkehr	70
3.6.1	Verkehrsuntersuchung Siegsdorf	70
3.6.1.1	Verkehrserhebungen	71
3.6.1.2	Konzept	73
3.6.1.3	Prognose	74
3.7	Gegenüberstellung der Werte und Mängel	76
3.7.1	Bevölkerung und soziale Infrastruktur	76
3.7.2	Verkehr und Barrierefreiheit	76
3.7.3	Wirtschaft, Tourismus und Einzelhandel	77
3.7.4	Öffentlicher Raum, städtebauliche Gestaltung und Ortsbild	78
4.	Zielvorstellungen und Planungsalternativen	79
4.1	Zielvorstellungen	79
4.1.1	Nutzung	79
4.1.2	Verkehr	80
4.1.3	Gestaltung	80
4.1.4	Bauliche Entwicklung	80
5.	Bürgerbeteiligung	81

6.	Maßnahmen zur Ortskernsanierung	85
6.1	Gestalterische und räumliche Aufwertung des Straßenraumes	85
6.2	Räumliche Neuordnung Faulhaber-Platz	89
6.3	Neuordnung des Straßenraumes an der Blaue-Wand-Straße	95
6.4	Wiederherstellung Kopfbauwerk Traunbrücke	99
6.5	Funktionale und gestalterische Aufwertung Bahnhofsbereich	101
6.6	Städtebauliche Entwicklung zwischen Ruhpoldinger Straße und Bahnhofstraße	103
6.7	Räumliche Neuordnung Hauptstraße-West	105
6.8	Barrierefreier Ausbau des innerörtlichen Fußwegenetzes	111
6.9	Kommunale Förderung	113
7.	Maßnahmenkatalog	118
7.1	Baulich-gestalterische und planerische Maßnahmen zur Ortsbildaufwertung	118
7.2	Maßnahmen zum Erhalt und zur Stärkung des Versorgungsstandortes Ortsmitte	119

Verzeichnis der Karten

Luftbild	6
Untersuchungsgebiet	7
Urkataster	27
Urkataster mit Überlagerung der heutigen Bebauung	28
Schwarzplan	30
Dachlandschaft	31
Denkmalschutz	40
Städtebauliche Werte und Mängel	51
Funktionale Werte und Mängel	57
Nutzungen	66
Flächen im Eigentum der Gemeinde	68
Eigentumsverhältnisse Ortsmitte	69
Übersicht der räumlichen Maßnahmen	110
Übersicht der verkehrlichen Maßnahmen	112

1. Einführung

1.1 Aufgabe und Anlass

Die Gemeinde Siegsdorf beabsichtigt Maßnahmen zur Ortskernsanierung durchzuführen. Im Rahmen bereits erfolgter Untersuchungen, vornehmlich des Interkommunalen Städtebaulichen Entwicklungskonzept der ARGE Südliches Trauntal aus den Jahren 2017 / 18, in dem auch teilweise die Ortskernsanierung thematisiert worden ist, wurde die Gemeinde in die Städtebauförderung aufgenommen. Zur Vertiefung der im IKEK andeutungsweise umrissenen Sanierungsmaßnahmen sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich.

Der Gemeinderat beauftragte SEP - StadtEntwicklungPlanung, München, in Zusammenarbeit mit PLANWERK Stadtentwicklung PartG mbB, Nürnberg, mit der Durchführung dieser Untersuchungen.

Anlass der Durchführung der Ortskernsanierung sind die Bemühungen zur Steigerung der Attraktivität des Ortskerns, zur Verkehrsberuhigung und Verbesserung des Ortsbildes, auch im Hinblick auf den Fremdenverkehr.

Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist es, aufgrund der analysierten Gegebenheiten mögliche Entwicklungen aufzuzeigen und Empfehlungen für ein Sanierungskonzept zu geben.

1.2 Räumliche Abgrenzung

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen die Gemarkung Obersiegsdorf und ist zur vereinfachten Betrachtung in zwei Blöcke geteilt:

Der westliche Block erstreckt sich vom Ostufer der Weißen Traun bis zur Bahnlinie und in Nord-Süd-Richtung von der Theresienstraße bis zur Einmündung der Bahnhofstraße in die Ruhpoldinger Straße.

Der östliche Block umfasst die Bereiche um die Kirche Pfarrkirche Mariä Unbefleckte Empfängnis, vornehmlich den Kardinal-von-Faulhaber-Platz sowie die Umgebung der Grund- und Mittelschule mit dem Rhodeländer Hof.

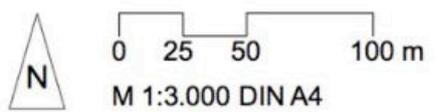
Die Gesamtgröße des Untersuchungsgebietes umfasst 13,5 Hektar.



Gemeinde Siegsdorf
Ortskernsanierung 
Vorbereitende Untersuchungen
Ortsmitte

Luftbild

 Untersuchungsgebiet



 Jochen Baur
Architekten &
Stadtplaner

1.3 Planerische Vorgaben und rechtliche Grundlagen Bei den Planungen zur Entwicklung des Ortskerns müssen Vorgaben aus übergeordneten Planungen sowie die bestehenden rechtlichen Grundlagen beachtet werden.

1.3.1 Übergeordnete Planungen Neben den übergeordneten Planungen und Programmen zur Landes- und Regionalentwicklung, wurden die Unterlagen der Fachbehörden und der Gemeinde ausgewertet. Basis der Bestandsanalyse sind die Daten der amtlichen Statistik und eigene Erhebungen.

Regionalplan und Bayerische Landesentwicklung

Im Regionalplan für die Planungsregion 18 Südostoberbayern ist Siegsdorf als Unterzentrum dargestellt. Nach dem bayerischen Landesentwicklungsprogramm 2013 sind bis zur Anpassung der Regionalpläne bestehende Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte einem Grundzentrum gleichzustellen. Hieraus ergibt sich auch für die Gemeinde Siegsdorf die Einstufung in die Kategorie eines Grundzentrums.

Im Rahmen des Versorgungsauftrages der Zentralen Orte sollen Grundzentren ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches vorhalten.

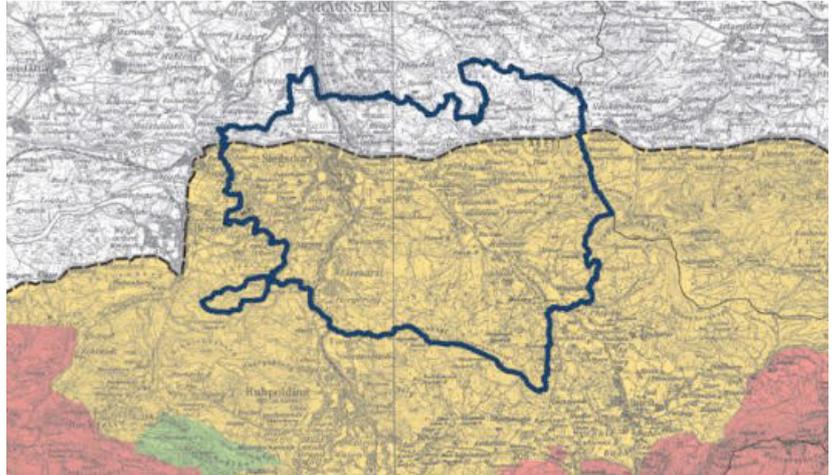


Unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Strukturkarte mit Stand vom 01.03.2018 des bayerischen Landesentwicklungsprogrammes 2013

Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Alpenplan

Rund 78 % des Siegsdorfer Gemeindegebietes, bzw. die Fläche des Gemeindegebietes südlich der Bundesautobahn 8, liegen im Bereich der Schutzkategorie Zone A des Alpenplanes. Vor diesem Hintergrund ist die Errichtung von Erschließungsanlagen grundsätzlich möglich, jedoch sind raumbedeutsame Vorhaben auf ihre Raum- und Umweltverträglichkeit zu prüfen.



Der Ausschnitt aus dem Blatt 3 zu Anhang 3 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern im Maßstab 1:200.000 zeigt die zur Zone A (gelb) des Alpenplans zählende Fläche des Siegsdorfer Gemeindegebietes südlich der Autobahn.

Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, bearbeitet

Informelle Planungen

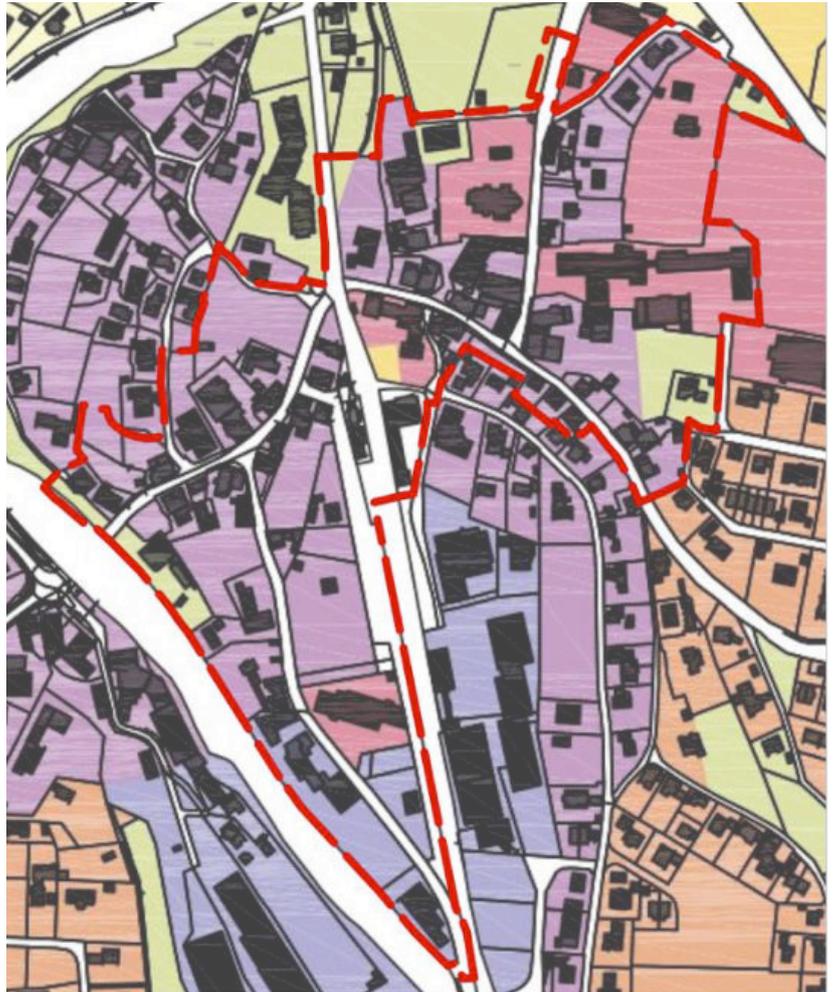
Die Gemeinde Siegsdorf ist im Rahmen des interkommunalen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IKEK) zusammen mit den Nachbargemeinden Inzell und Ruhpolding Bestandteil der ARGE Südliches Trauntal.

Sonstige Fachplanungen

Verkehrsuntersuchung Stadt-Land-Verkehr

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Siegsdorf liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vom 09.07.1982 vor. Das Untersuchungsgebiet für die vorbereitenden Untersuchungen ist dort überwiegend als Mischgebiet dargestellt. Kleinere Randbereiche sind im Flächennutzungsplan als Sondergebiet ausgewiesen (z.B. Flächen des Kardinal Michael von Faulhaber Alten- und Pflegeheimes). Die das Rathaus, die Feuerwehr, die Grund- und Mittelschule sowie den die Kirche umgebenden Kardinal-von-Faulhaber-Platz betreffenden Bereiche werden im Flächennutzungsplan (FNP) als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.



Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Siegsdorf mit Überlagerung des Untersuchungsgebietsumgriffes.

Quelle: Gemeinde Siegsdorf - Verkehrskonzept Stadt-Land-Verkehr GmbH bearbeitet

2. Entwicklung und Übergeordnete Ziele

2.1 Lage

Die Gemeinde Siegsdorf liegt südlich der Kreisstadt Traunstein und grenzt im Osten an den Landkreis Berchtesgadener Land und die ebenfalls im Landkreis Traunstein liegende Gemeinde Inzell, im Süden an Ruhpolding, und im Westen an Bergen und Vachendorf.

Siegsdorf ist über die Bundesautobahn 8 München-Salzburg über zwei Ausfahrten (Siegsdorf-Ost, Siegsdorf-West / ehemals Ausfahrt Schweinbach) an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße 306 (Deutsche Alpenstraße) quert das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung und tangiert den östlichen Bereich der zusammenhängenden Bebauung des Hauptortes. Über die nördlich der BAB-8 in die Staatsstraße 2105 mündende Kreisstraße TS-5 ist Siegsdorf mit dem regionalen Verkehrsnetz verknüpft. Siegsdorf verfügt darüber hinaus über einen Bahnanschluss, der die Gemeinde über Traunstein an das bundesdeutsche Eisenbahnnetz anbindet. Siegsdorf liegt in der Planungsregion 18 Südostoberbayern.



Lage der Gemeinde Siegsdorf im südöstlichen Oberbayern

Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Bayern-Atlas

2.2 Geschichtliche und bauliche Entwicklung

Die folgenden Erläuterungen sind im Wesentlichen, sinngemäß zusammengefasst, aus dem 2014 von der Gemeinde Siegsdorf herausgegebenen Werk „Gemeinde und Pfarrei Siegsdorf, Band III Haus- u. Hofgeschichten mit Gewerbe“ von Meinrad Schroll entnommen. Weitere geschichtliche Daten entstammen den Angaben auf der Internetpräsenz der Gemeinde und des Pfarrverbandes Siegsdorf-Eisenärzt-Hammer.

Erste Erwähnung und Namensursprung

Frühe Erwähnungen der Altgemeinde Untersiegsdorf finden sich bereits Ende des 8. Jahrhunderts unter dem damaligen Namen „Traun“. Quellen aus dem 12. Jahrhundert erwähnen das heutige Siegsdorf unter der Bezeichnung „Siderstorf“, „Siederstorf“, „Siedistorf“ und „Siestorf“.

Es wird vermutet, dass die Silbe „Side“ bzw. „Sies“ sich auf die zu Gründungszeiten der Ansiedlungen entlang der Weißen Traun erstreckende Auenlandschaft, bzw. auf deren kiesige Beschaffenheit bezieht.

Die Existenz anderer Orte mit ähnlichen Vorsilben, die alle an Fließgewässern liegen, legt zudem die Vermutung nahe, dass das althochdeutsche Wort „Seiga“ sowie gleichbedeutende Silben wie „Seige, Sige, Sege“, die für eine seichte, zur Über- bzw. Durchquerung geeignete Stelle in einem Flusslauf bezeichnen, ebenfalls zur Bildung des Ortsnamens beitrug und damit ein „Dorf an der Furt“ umschrieb. Der ältere Siedlungsteil des heutigen Siegsdorf, die ehemalige Ansiedlung Untersiegsdorf, erfüllt durch seine Lage in der Flussniederung der Weißen Traun genau jene Eigenschaften eines Dorfes an der Furt, nämlich unmittelbar am westlichen Ufer der Weißen Traun, wo sich heute auch eine Brücke über die Traun befindet.

In Untersiegsdorf, im damaligen Ortsteil Gam, befand sich oberhalb der Hangkante die Peterskirche, die im Rahmen der Säkularisation 1809 abgebrochen wurde und im Zuge der sich auch in dieser Region damals auswirkenden Ereignisse des Spanischen Erbfolgekrieges besondere Bedeutung erlangte, indem sie bis 1715 das sog. „Heilige Haupt“ beherbergte, den unversehrt erhaltenen Christuskopf eines ursprünglich an der Außenfassade der durch plündernde Panduren niedergebrannten Traunsteiner Pfarrkirche St. Oswald befindlichen Kruzifix.

1715 wurde in der damaligen Pfarrkirche „Zu Unserer Lieben Frau“ in Obersiegsdorf unter dem Pfarrer Schübin ein eigener Altar errichtet und das Heilige Haupt hierhin überführt, wo es, inzwischen in einem Glasschrein über dem Tabernakel, bis in die jüngste Vergangenheit Ziel der „Wallfahrt zum geneigten Haupt“ war.



Darstellung der Prozession vom 11. August 1715 unter dem Archidiakon Patrizius von Baumburg in einem zeitgenössischen Deckenfresko des Trostberger Kirchenmalers Franz Soll in der Pfarrkirche „Mariä Unbefleckte Empfängnis“ in Obersiegsdorf.

Quelle: Traunsteiner Tagblatt Online, Artikel „300 Jahre Heiliges Haupt in der Pfarrkirche Siegsdorf“ vom 04.07.2015, abgerufen am 08.05.2019



„Wahre Abbildung des schmerzhaften Haupt Christi zu Siechßdorff“
Kupferstich von Franz Schaur, Salzburg, 1725

Quelle: Traunsteiner Tagblatt Online, Artikel „300 Jahre Heiliges Haupt in der Pfarrkirche Siegsdorf“ vom 04.07.2015, abgerufen am 08.05.2019

Im Bereich des heutigen Untersiegsdorf findet sich an der Hangkante oberhalb der Adelholzener Straße die Gamstraße, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die alte Kirche St. Peter sich auf dieser Anhöhe oberhalb Untersiegsdorfs befunden haben muss. Im Denkmalkataster der Bayerischen Landesvermessung existiert im Bereich der heutigen Flurstücke Nr. 26/7, 42/1, 4/6, 26/8, und 4/25 ein eingetragenes Bodendenkmal (D-1-8141-0261, Benehmen nicht hergestellt) an Stelle der abgetragenen Kirche „St. Peter auf der Gam“. Hier stehen heute Einfamilienwohnhäuser. Ein Marterl erinnert an die frühere Kirche.



Die Siegsdorfer Altkirche St. Peter auf der deutlich erkennbaren Geländekante in Untersiegsdorf in einer Darstellung der historischen Soleleitung von Bad Reichenhall nach Traunstein.

Quelle: Buchdeckel „Gemeinde und Pfarrei Siegsdorf“, Meinrad Schroll



Auszug aus dem Denkmalkataster der Bayerischen Landesvermessung: Das Bodendenkmal im Bereich der ehemaligen Kirche St. Peter (rote Fläche) zwischen Gamstraße und Traunsteiner Straße. Das an die Kirche erinnernde Marterl ist als Einzeldenkmal erfasst (rotes Quadrat)

Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Bayern-Atlas

Bis 1500 entstanden in Untersiegsdorf Handwerkerhäuser, darunter Bäcker, Metzger und Wagner. Vorgänger des heutigen Gasthofes „Alte Post“ dürften seit dem 13. Jahrhundert bestehen. Die „Tafern in der Wampen“ (Wampen als Bezeichnung für die auskragende Hangkante, an deren Fuße Untersiegsdorf liegt) wird 1538 erstmals schriftlich erwähnt. Zum Gasthof gehörte bis zur 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts auch die dort am Fuße der alten Peterskirche entspringende Petrusquelle, zu der ab dem späten 19. Jahrhundert ein Mineralbad hinzukam. Die Verlagerung der Tafelwasser-Abfüllanlagen nach Süden an den Höpflinger Weg erfolgte ab Mitte des 20. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit fanden auch großzügige Renovierungs- und Umbauarbeiten an dem diesen Ortsteil noch heute prägenden Gebäude statt.

Neben dem Eisenerz, das in der Gegend gewonnen und weiterverarbeitet wurde, waren die das heutige Siegsdorf bildenden Ansiedlungen auch von wirtschaftlicher Bedeutung für den Handel und Transport von Salz. Durch das Gemeindegebiet verlief schon früh ein Salzsäumerweg von Bad Reichenhall nach Traunstein und Rosenheim, der im 16. Jahrhundert zu einer Salzstraße ausgebaut wurde. Im 19. Jahrhundert folgte der Bau einer Soleleitung nach Rosenheim, deren Betriebsanlagen in der Uraufnahme von Untersiegsdorf aus dem Jahre 1810 im Bereich der heutigen Traunsteiner Straße ersichtlich sind.

Bis zum 19. Jahrhundert wurde Untersiegsdorf noch um einige Gebäude erweitert, darunter das 1845 errichtete Unterwirthaus, der spätere Gasthof „Forelle“.

Im Jahre 1808 wird der Steuerdistrikt Untersiegsdorf aus Teilen der Landgerichte Marquartstein und Traunstein gebildet.



Uraufnahme von Untersiegsdorf aus dem Jahre 1810
Quelle: Bayerische Landesbibliothek

Entwicklung Obersiegsdorf

Ursprünglich gehörte Siegsdorf zum Erzbistum Salzburg und ging nach 1215 an das Bistum Chiemsee. Nach dessen Aufhebung im 19. Jahrhundert fiel Siegsdorf an die Diözese Freising. In der Steuerbeschreibung des Landgerichts Traunstein aus dem Jahre 1553 wird Obersiegsdorf als eine aus 13 Häusern bestehende Siedlung beschrieben, die sich bis zum frühen 19. Jahrhundert zu mehreren Häusergruppen, bestehend aus etwa 35 Anwesen, entwickelte. Die Grundsteinlegung zur Barockisierung der spätgotischen Pfarrkirche zur heutigen Kirche „Mariä Unbefleckte Empfängnis“ erfolgte 1779. Im Jahre 1812 erhielt die Kirche in Obersiegsdorf den Status einer selbstständigen Pfarrei. Die Weihe der neuen Kirche fand im Jahre 1823 statt. Die Ansiedlungen in Obersiegsdorf, die sich noch heute um die Kirche drängen, dürften zu Beginn überwiegend auf Kirchengrund entstanden sein. Die Vorgängerin der heutigen Pfarrkirche, die Kirche „Zu unserer lieben Frau“, bestand bereits vor dem Jahre 1400 und ging, zunächst als Filialkirche, aus der Pfarrei Vachendorf hervor, die ihrerseits im 12. Jahrhundert erstmals urkundliche Erwähnung fand.

Abseits davon entwickelten sich Häusergruppen teilweise als „Mittersiegsdorf“ und andererseits als „Au“ bezeichneten Gebiet Richtung Fluss am inzwischen aufgegebenen Schmiedenbach im Bereich des Verlaufs der heutigen Theresienstraße und des Wiesenweges. Dabei bildete die Einmündung der heutigen Ruhpoldinger Straße (früher Eisenärzter Straße) mit den hierum gruppierten Gebäuden, besonders das Lautenbacherhaus (ehem. Hausnummer Obersiegsdorf 16, heute Hauptstraße 9) und das heute denkmalgeschützte Bauernschmiedanwesen (ehem. Hausnummer Obersiegsdorf 14, heute Ruhpoldinger Straße 2) an der Hauptstraße schon früh eine bedeutende Platzsituation. Hier stand bis zum Ausbau und der Verbreiterung der Straßen 1936 eine mittlerweile im Vorbereich des heutigen Altenheimes befindliche Mariensäule.



Mariensäule an der Einmündung Ruhpoldinger Straße, Blick von Nord-Osten
Quelle: „Gemeinde und Pfarrei Siegsdorf“, Meinrad Schroll, S. 49

Durch den Bau der Eisenbahnstrecke Traunstein-Ruhpolding wird Siegsdorf 1895 indirekt an die Bahnlinie München-Rosenheim-Salzburg angebunden. Hiervon profitierte der spätere Holzhandel. Im Bereich des Bahnhofes wurde 1923 ein Sägewerk errichtet. 1927 kam eine Kistenfabrik hinzu. In diesem Zusammenhang entwickelten sich bis in die 1930er Jahre ausgedehnte Holzlagerstätten um den Bahnhof. Ende der 1950er Jahre wurde der Betrieb eingestellt.



Weitläufige Holzlagerstätte am Siegsdorfer Bahnhof, Blick von Osten
Künstler: Felix Klampfer, 1957
Quelle: Eigene Ablichtung Rathausgemälde, bearbeitet

Auf den ehemaligen Sägewerks- und Fabrikflächen entstanden später die heutigen Gewerbebetriebe des Einzelhandels und Maschinenbaus.



Das Webcamfoto der Gemeinde zeigt den heute von Wohnsiedlungen und Gewerbebetrieben geprägten Bereich um den Bahnhof. An der Ruhpoldingener Straße (mittlerer Bildbereich) sind noch historische Strukturen zu erkennen.
Quelle: <http://www.bayernwebcam.de/bilder/Siegsdorf>,
abgerufen am 07.02.2020



Ausschnitt einer historischen Ansichtskarte von Obersiegsdorf um 1900: Der Siedlungskern um die Kirche mit noch heute erhaltenen Gebäuden.
Quelle: <http://www.wikiwand.com/de/Siegsdorf>, abgerufen am 08.05.2019



Foto aus dem Jahre 2019: Die historischen Strukturen um die Kirche sind noch gut erkennbar. Besonders deutlich zeigt sich dies an den auffälligen Strukturen wie der alten Scheune, rechts im Bild und dem dahinter liegenden Pfarrheim.



Uraufnahme von Obersiegsdorf aus dem Jahre 1810, ohne Maßstab, um 180° gedreht, um den Blickwinkel der obigen Aufnahmen wiederzugeben.
Quelle: Bayerische Landesbibliothek

2.3 Zielvorstellungen und Programme

Im Rahmen des Interkommunalen Entwicklungskonzept (IKEK) ARGE Südliches Trauntal der Gemeinden Inzell, Ruhpolding und Siegsdorf wurden übergeordnete Leitziele und weitergehende Ziele nach Handlungsfeldern ausgearbeitet, die langfristig eine Umsetzung in den Gemeinden erfahren sollen.

Das für die vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung Siegsdorf relevanteste Leitziel ist dabei die Erhaltung und attraktive Ortskerngestaltung, um die sich in baulicher Form ausdrückende Geschichte der Gemeinde zu wahren und zu repräsentieren sowie das wertvolle baukulturelle Erbe zu schützen. Daraus sollen sich langfristig eine lebendige Ortsmitte entwickeln. (vgl. IKEK ARGE Südliches Trauntal, S. 114)

IKEK ARGE Südliches Trauntal: Ziele nach Handlungsfeldern

Die genauer definierten Ziele nach Handlungsfeldern des IKEK sehen unter dem Punkt „Bauliche Entwicklung und Ortsgestaltung“ unter anderem folgendes vor:

- „Attraktive und funktionierende Ortskerne
Stärkung der Ortskerne durch Umgestaltung der Zentren zu multifunktionalen Räumen mit Angeboten zur Versorgung, Freizeit, Kultur, Naherholung sowie Wohnen“
- „Maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich
Schaffung von Wohnraum in auf die Historie abgestimmtem Maße unter Wahrung der historischen Ortskernbereiche und der wertvollen, ortsbildprägenden Gebäudestrukturen“
- „Erhalt und Sanierung historischer, ortstypischer Bereiche
Beseitigung städtebaulicher Missstände in historisch wertvollen, ortsbildprägenden Bereichen und Sicherung des baukulturellen Erbes für Einwohner und Besucher“
- „Schaffung verbindlicher Gestaltungsvorgaben
Einführung von Gestaltungsfibeln- Leitfäden- und Satzungen für Eigentümer, auch in Kombination mit finanziellen Förderanreizen (z.B. Fassadenprogramme) zur Förderung der Sanierungsbereitschaft und Stärkung der Akzeptanz für städtebauliche Verbesserungsmaßnahmen in der Bevölkerung.“

(vgl. IKEK ARGE Südliches Trauntal, 6.2.1 Bauliche Entwicklung und Ortsgestaltung, S.116)

Weiterhin werden unter dem Punkt „Verkehr und Mobilität“ unter anderem folgende für die vorbereitenden Untersuchungen relevante Ziele formuliert:

- „Entlastung der Ortsmitten vom motorisierten Verkehr
Reduzierung des vermeidbaren Durchgangsverkehrs sowie der Durchfahrtsgeschwindigkeiten durch sowohl ordnende Maßnahmen im Sinne der StVO, als auch durch gestalterische und bauliche Maßnahmen“
- „Förderung eines integrierten Verkehrsverbundes
Erreichung einer guten Durchmischung der Verkehrsströme durch sinnvolle Verknüpfung des motorisierten Individualverkehrs mit dem ÖPNV und dem nicht-motorisierten Individualverkehr“
- „Ordnung des ruhenden Verkehrs
Schaffung von gebündelten Stellplatzangeboten an Mobilitätspunkten und dezentralen Sammelpunkten zur weitgehenden Freihaltung und Entlastung der wertvollen Ortsmitten“
- „Stärkung der Barrierefreiheit
Beseitigung von Bordkanten und räumlichen Barrieren zur Förderung der Barrierefreiheit und Gewährleistung der sicheren Teilnahme am öffentlichen Verkehr für alle, insbesondere auch für Ältere, Kinder und Menschen mit Behinderungen.“

Der Punkt „Soziales Miteinander und Wohnen“ des IKEK sieht überdies auch folgendes für die VU Siegsdorf relevantes Ziel vor:

- „Förderung neuer Wohnformen im Südlichen Trauntal
Die Folgen des demographischen Wandels zeigen sich besonders in der Veränderung von Gebäudenutzungen und der Siedlungsstruktur. Mit der Schaffung bedarfsgerechten Wohnraumes, der Initiierung neuer Wohnmodelle, der Beratung von Eigentümern und kontinuierlichem Leerstandsmonitoring, soll das Wohnen im Südlichen Trauntal weiterhin attraktiv gestaltet werden.“
-

**IKEK ARGE Südliches Traantal:
Anwendbarkeit der
IKEK-Zielsetzungen für die
Ortskernsanierung**

Vergleicht man die Gemeinden der ARGE Südliches Traantal, so zeigt sich deutlich der besondere Handlungsbedarf in vielen Bereichen der Gemeinde Siegsdorf: Im Vergleich mit Ruhpolding, wurden hier bislang keine oder nur wenig umfangreiche Maßnahmen zur Gestaltung und Ordnung durchgeführt, ob-
schon Siegsdorf eine für den gesamten IKEK-Verbund tragende Rolle als verkehrlicher Knoten- und Verteilerpunkt mit entsprechenden Auswirkungen auf den Ortskern einnimmt.

Vor diesem Hintergrund finden die im IKEK gemeinsam mit den Bürgern formulierten Ziele hier eine besonders hohe Umsetzungsdringlichkeit. Insofern können die vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung Siegsdorf als direkte Anschlussmaßnahme an die im IKEK herausgestellten Erfordernisse verstanden und bereits im IKEK vorgeschlagene Maßnahmen in die vorbereitenden Untersuchungen einbezogen werden.



Maßnahmenübersichtskarte für den Handlungskomplex „Bauliche Entwicklung / Ortsgestaltung / Verkehr“ aus dem IKEK ARGE Südliches Traantal: Die Mehrzahl der erforderlichen Maßnahmen bündelt sich deutlich in Siegsdorf. Die im IKEK gesetzten Ziele und Maßnahmen können für die Vorbereitenden Untersuchungen herangezogen werden.

3. Analyse des Ortskerns

3.1 Gestalt

Die Gestalt des Ortskerns besteht aus dem visuell erfassbaren Ortsbild und dem Ortsgefüge, das in Grundriss, Straßenverlauf, Gebäudeanordnung, Gebäudemaßstab, Dachform u. a. erkennbar wird. Hinzu kommen geschichtliche und kulturelle Inhalte. Der Einfluss der Gestalt zeigt sich in der formal ästhetischen Wirkung auf den Betrachter sowie in der Bedeutung für die Orientierung, Identifikation und Tradition, wobei sich die Wirkungsweisen oftmals überlagern.

Grundlage der Analyse sind Unterlagen der Gemeinde, z.B. topographische Karten und die digitale Flurkarte (DFK) sowie historische Karten, Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und eigene Erhebungen.

3.1.1 Siedlungsgrundriss

Der Kern der Gemeinde Siegsdorf, der sich aus den beiden ursprünglichen Siedlungsschwerpunkten Ober- und Untersiegsdorf zusammensetzt, reiht sich entlang der Hauptstraße, die im Westen die Weiße Traun überquert und ist noch heute in seinen städtebaulichen Grundzügen erkennbar.

Zu bemerken ist die ursprünglich deutliche Konzentration der Bebauung in Obersiegsdorf, insbesondere um die dort errichtete Kirche, oberhalb der Hangkante zum Auenbereich der Weißen Traun. In Richtung der Flussniederungen hingegen finden sich weiter verstreute Gebäude, die sich am Schmiedenbach, einem von der Weißen Traun südlich der heutigen Traunbrücke abgezweigten Mühlbach in dem in der Uraufnahme als „Mittersiegsdorf“ bezeichneten Gebiet zwischen Untersiegsdorf und Obersiegsdorf, anordneten und diesen zur Energiegewinnung nutzten. Dem Namen nach waren diese Gebäude überwiegend dem Schmiedehandwerk zuzuordnen, was mit der im Mittelalter großen wirtschaftlichen Bedeutung des Eisenerzbergbaus um Siegsdorf verbunden ist. Sie sind heute zumindest im städtebaulichen Gefüge und in der Ausrichtung einzelner, älterer Gebäude nachvollziehbar. Im Westen findet sich mit Untersiegsdorf in den historischen Karten ein zweiter Siedlungsschwerpunkt, der sich zwar in den Flussniederungen befindet, jedoch deutlich an die dortige Hangkante nach Westen drängt.

Weitere deutliche Gebäudeagglomerationen kleineren und mittleren Ausmaßes finden sich östlich der Weißen Traun an der Kreuzung Hauptstraße / Ruhpoldingener Straße sowie am östlichen Brückenkopf.

Sieht man von den im Auenbereich eingestreuten Gebäuden ab, so ergibt sich für die frühen Siedlungsteile der Gemeinde Siegsdorf das Bild eines Straßendorfes. Die Gebäude folgen, meist giebelständig, dem geschwungenen Verlauf der Hauptstraße und bilden an Kreuzungen und kleineren Abzweigungen platzartige Situationen. In Obersiegsdorf ergibt sich durch die Bebauung vor dem Kirchhof ein Kirchplatz. Ein größerer Platz, etwa für einen Markt, ist nicht erkennbar, obschon möglicherweise der freie Bereich am Westufer der Weißen Traun hierfür genutzt wurde. Der Straßenverlauf prägt die frühen Siedlungsteile wesentlich. Diese Orientierung zur Straße ist bis heute erhalten. Durch das Wachstum der Gemeinde sind jedoch abseits der Hauptstraße inzwischen Plätze und Freiräume entstanden, so z.B. im Bereich des Rathauses.



Siegsdorf um 1900

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas

Allgemein verdichtete sich die Bebauung bis in die 1940er Jahre entlang der Hauptstraße und durch Lückenschlüsse kam es zur baulichen Verschmelzung von Unter- und Obersiegsdorf, wie sie sich in ihren Grundformen noch heute darstellt. Bis in die 1960er Jahre fanden weitere Lückenschlüsse und Verdichtungen in den Bereichen südlich von Obersiegsdorf, insbesondere im Bereich des heutigen Bahnhofsumfeldes, statt.



Siegsdorf um 1950

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas

Der unstrittig größte Entwicklungssprung lässt sich in Siegsdorf auf den Zeitraum zwischen 1965 und 1976 datieren. In dieser Zeit kam es zu großflächigen Siedlungserweiterungen um Untersiegsdorf, besonders in den Bereichen nördlich und südlich des Tannberg sowie um den Venusberg mit beinahe restlosem Lückenschluss zwischen der Kerngemeinde und dem Ortsteil Schweinbach im Norden und den Ansiedlungen Osterham, Untergalling / Alzing im Süden, der bis Mitte der 1980er seinen Höhepunkt erreichte.



Siegsdorf um 1985

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas

Daraufhin erfolgte, bis auf kleinere Nachverdichtungen, eine Konsolidierung der Bebauung bis zur Gegenwart. Heute wird der Siedlungsgrundriss durch den Verlauf der Bahnlinie von Norden nach Süden zusätzlich deutlich durch große, Ost-West-orientierte Baukörper geprägt. Beispiele hierfür sind die weitläufigen Gewerbeareale im Süden im Bereich der Bahnhofstraße sowie das Altenwohnheim im Norden an der Marienstraße. Ähnlich orientiert, jedoch aufgrund des natürlichen Verlaufs der Weißen Traun und der Hangkante im Westen und ob ihrer Größe von vergleichbar prägendem Charakter sind die Gewerbebauten im Süden am Höpflinger Weg.



Siegsdorf um 2015

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas

In weiterem Abstand zum Untersuchungsgebiet ist das heutige Siegsdorf durch Siedlungserweiterungen der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts mit entsprechend weitläufigen Erschließungsstraßen und Rundschlüssen gekennzeichnet, die teils an periphere Weiler anknüpfen. Neben den Gewerbebauten für die Getränkeproduktion mit Zulieferern im Ortskern existieren im Norden zur Autobahn hin weitere Gewerbegebiete.



Gemeinde Siegsdorf
Ortskernsanierung



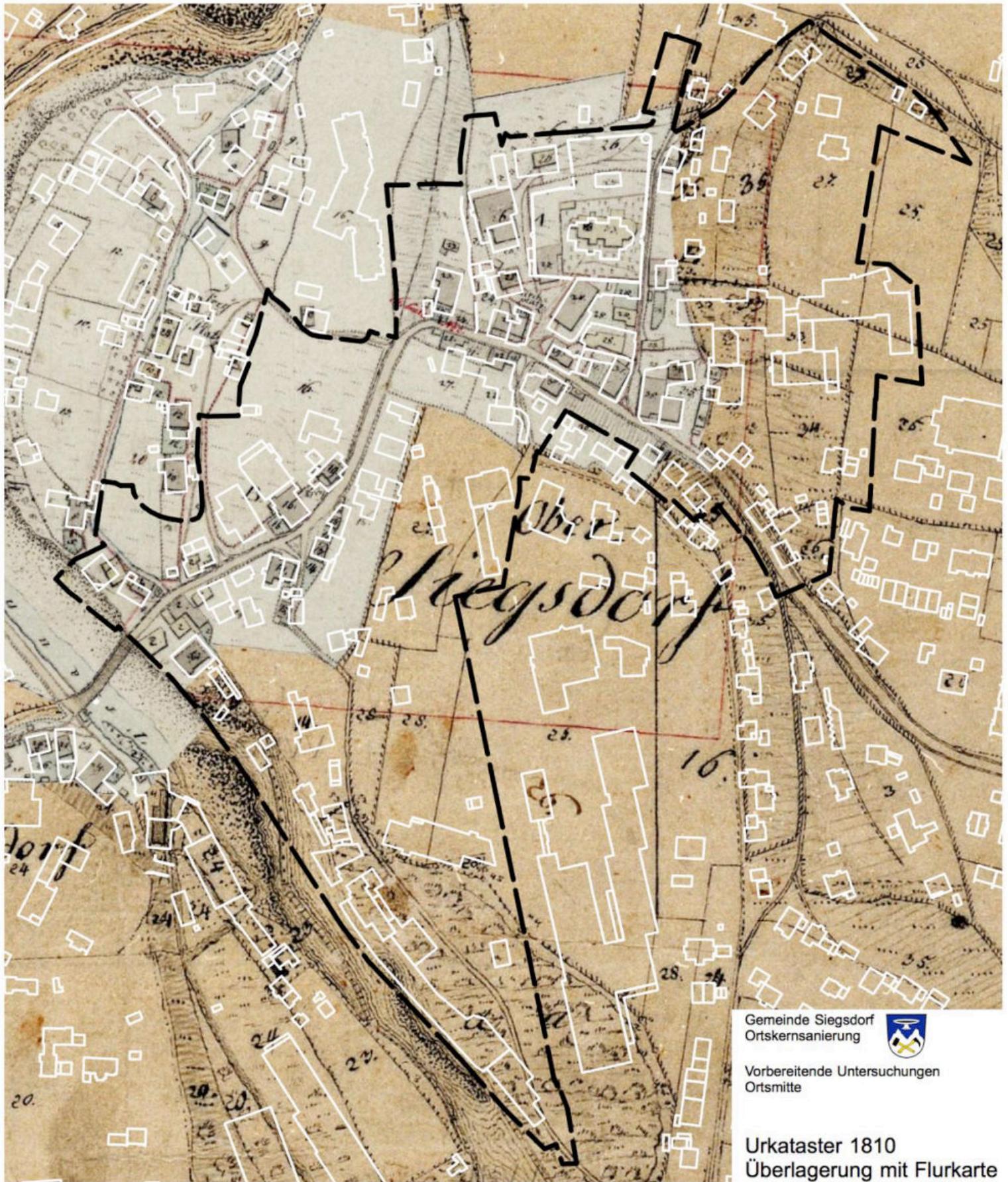
Vorbereitende Untersuchungen
Ortsmitte

Urkataster 1810



0 25 50 100 m
M 1:3.000 DIN A4

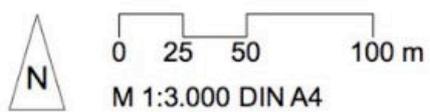
SEP Jochen Baur
Architekten &
Stadtplaner



Gemeinde Siegsdorf
 Ortskernsanierung 
 Vorbereitende Untersuchungen
 Ortsmitte

Urkataster 1810
 Überlagerung mit Flurkarte

 Untersuchungsgebiet



SEP Jochen Baur
 Architekten &
 Stadtplaner

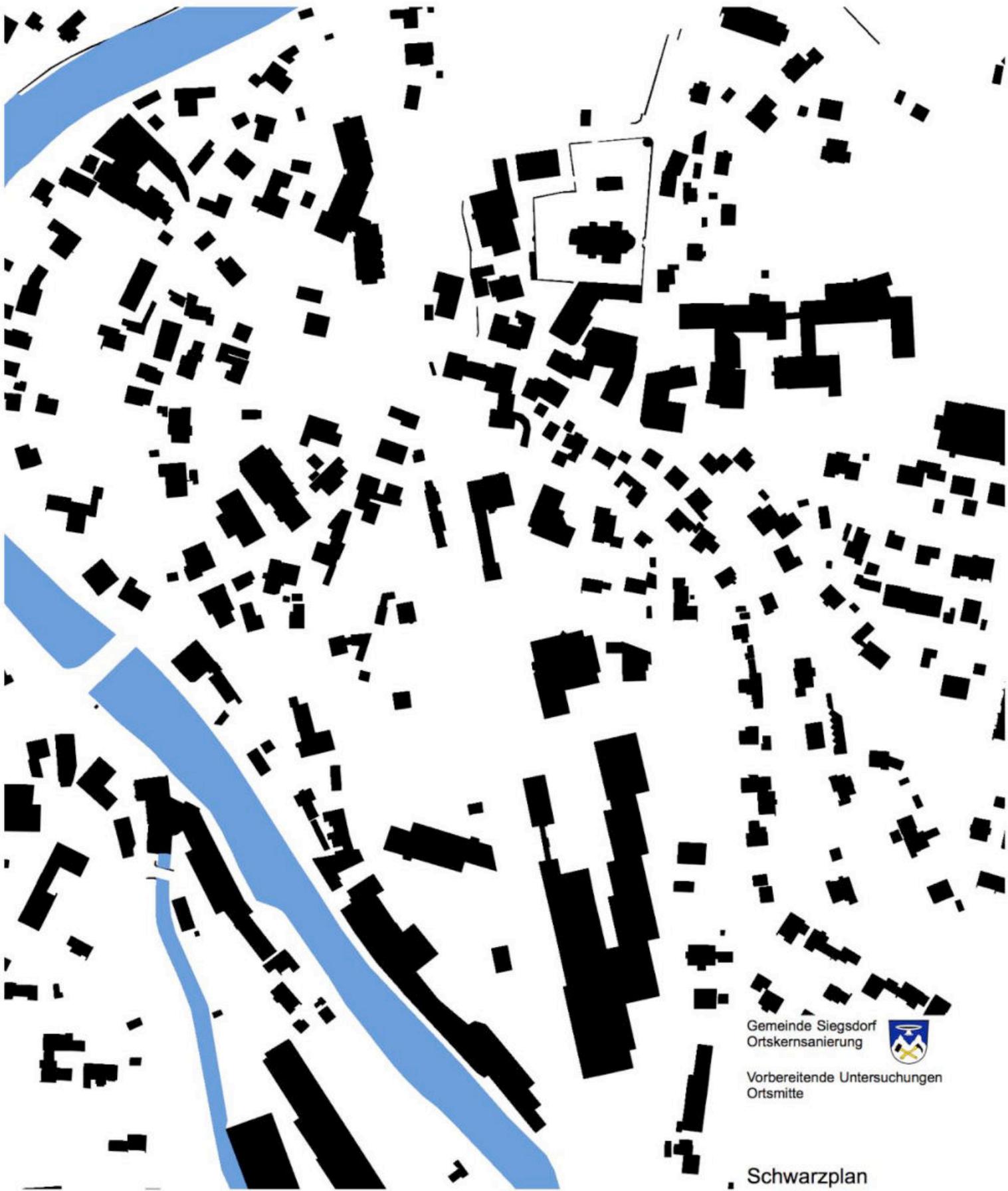
3.1.2 Bebauung

Im Bereich der historischen Kernstrukturen entlang der Hauptstraße ist die Bebauung zum Großteil geprägt von ländlichen Anwesen mit zur Straße überwiegend giebelständigen Satteldächern von mäßiger bis steiler Neigung mit im hinteren Bereich anschließender Giebeltenne. Ein besonders eindrucksvolles, in dieser Form sehr gut erhaltenes Gebäude ist das unter Denkmalschutz stehende Anwesen Ruhpoldinger Straße 2.

Obschon der grundlegende Städtebau der historischen Ansiedlungen weitgehend erhalten, bzw. heute noch erkennbar ist, sind bis auf wenige Beispiele -wie das vorgenannte denkmalgeschützte Objekt- die meisten Gebäude inzwischen durch Neubauten ersetzt oder durch tiefgreifende Sanierungen nachhaltig in ihrer Kubatur verändert worden. Bei vielen Gebäuden wurde hierbei jedoch versucht, den bäuerlichen Ursprung und ländlichen Charakter nachzuvollziehen, wenn auch in größerem Maßstab und in teilweise stark abgewandelten Fassadenstrukturen, wie dies am Anwesen Hauptstraße 9 gut zu erkennen ist.

Der Ausbau der Hauptstraße im Sinne der Förderung der Leichtigkeit des Straßenverkehrs im 20. Jahrhundert mag zu solchen Eingriffen in die historisch überlieferte Baukultur entscheidend beigetragen haben, betrachtet man zum Beispiel die Auskragungen und nicht ortstypischen Arkaden bei einigen Gebäuden entlang der Hauptstraße, die zur Unterbringung der durch die Fahrbahnverbreiterungen beiseite gedrängten Gehbereiche nötig wurden.

Bei den Dachformen handelt es sich überwiegend um Satteldächer. Vereinzelt finden sich Walmdächer, bzw. Dächer mit Krüppelwalm, insbesondere bei den seit jeher besonders hohen, wichtigen Bauten wie etwa dem Gasthof Edelweiß nahe des Ortseinganges in Obersiegsdorf oder dem Postgebäude an der Bahnhofstraße, das mit einem besonders auffälligen, hoch gezogenen Walmdach, welches auch auf frühen Lichtbildern aus der Zeit der vorletzten Jahrhundertwende bereits zu erkennen ist, heraussticht.



Gemeinde Siegsdorf
Ortskernsanierung



Vorbereitende Untersuchungen
Ortsmitte

Schwarzplan

Fließgewässer



0 25 50 100 m

M 1:3.000 DIN A4

SEP Jochen Baur
Architekten &
Stadtplaner

3.1.3 Freiräume

Die Uraufnahme der Gemeinde zeigt eine deutliche Ausrichtung der Bebauung an der Hauptstraße mit vereinzelt Anhäufungen. Im Bereich dieser Gebäudegruppierungen finden sich die einzigen platzartigen Freiräume neben dem Straßenraum.

Dies ist zum einen der Kirchplatz in Obersiegsdorf, dessen Raum durch eine Agglomeration, bestehend aus der Kirche selbst mit Kirchhof und zugehöriger Mauer, dem Gebäude des heutigen Pfarrheims (Kardinal-von-Faulhaber-Platz 6) sowie dem Gasthaus Neue Post (Haus Nr. 2) und zur Straße hin durch das massive Eckgebäude (Haus Nr. 4) und der gegenüberliegenden Bäckerei (Kardinal-von-Faulhaber-Platz 3) gebildet wird. Diese Anordnung findet sich annähernd identisch noch im heutigen städtebaulichen Gefüge am Kirchplatz.

Im weiteren Verlauf der Hauptstraße ins Tal besteht an der Abzweigung der Ruhpoldinger Straße eine platzartige Aufweitung der Hauptstraße. Hier wird durch die Gebäude Hauptstraße 9(a), das Baudenkmal Ruhpoldinger Straße 2 und den traufständigen, hohen Baukörper des Anwesen Hauptstraße 16 ein bescheidener Straßenplatz gebildet.

Weiterhin ergeben sich im heutigen Siegsdorf entlang der Weißen Traun großzügige Freiräume, wie etwa der vor der Brücke von der Hauptstraße in nördlicher Richtung abzweigende „Kurpark für alle Generationen“.

Im Westen bildet der Verlauf der Traun und des Kanals in Untersiegsdorf einen größeren, zusammenhängenden Freibereich, der sich entlang der Traun von der durch den Kanal gebildeten Trauninsel bis an die Freibereiche um den Gasthof Alte Post erstreckt.

Neben diesen baulich gefassten Situationen bzw. gestalteten Grünflächen, existieren im Bereich des Untersuchungsgebietes größere Brachen, die bisher noch nicht oder nur teilweise für zukünftige Bauvorhaben zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang ist die Grünfläche an der Ecke Hauptstraße / Marienstraße sowie die weitläufige Fläche zwischen Ruhpoldinger Straße und Bahnhofstraße zu erwähnen, obschon für letztere Fläche bereits Nutzungskonzepte im Sinne des baulichen Lückenschlusses erarbeitet werden.

Eine räumliche Sonderrolle nimmt der weitläufige, denkmalgeschützte Landschaftspark des „Rhodeländer Hof“ nördlich der Grund- und Mittelschule ein. Dieser geht im Süden teilweise in die auch als Pausenhof genutzten Freibereiche des Schulkomplexes über.

3.1.4 Denkmalschutz

Innerhalb, bzw. im unmittelbar umgebenden Bereich des Untersuchungsgebietes liegen folgende Bau- Boden- und Einzeldenkmäler:

Baudenkmäler:

D-1-89-145-8

Von-Kohlbrenner-Straße 16

Schmiede, syn. Schlosserei

Ehem. Schmiede (?), kleiner Flachsatteldachbau mit zwei Arkaden an der Giebelseite und Gewölben im Erdgeschoss, um 1820.

D-1-89-145-127

Von-Kohlbrenner-Straße 12

Verwalterhaus, Remise (Landwirtschaft), syn. Wagenschuppen, syn. Geräteschuppen Ehem. Villa Rodeländer („Rodeländer Hof“), herrschaftliche Anlage, um 1900/01; Hauptbau zweigeschossiger Satteldachbau mit barockisierender Putzgliederung, Erker und überdecktem Wintergarten; Nebengebäude, ehem. Remise mit Verwalterwohnung im Obergeschoss; parkartig gestalteter Garten mit altem Baumbestand.

D-1-89-145-127

Von-Kohlbrenner-Straße 10

Ehem. Villa Rodeländer („Rodeländer Hof“), herrschaftliche Anlage, um 1900/01; Hauptbau zweigeschossiger Satteldachbau mit barockisierender Putzgliederung, Erker und überdecktem Wintergarten; Nebengebäude, ehem. Remise mit Verwalterwohnung im Obergeschoss; parkartig gestalteter Garten mit altem Baumbestand.



D-1-89-145-4

Kardinal-von-Faulhaber-Platz 1

Pfarrkirche mit Aussegnungshalle und Kriegerdenkmal

Kath. Pfarrkirche Mariae Empfängnis, nach Plänen von Plazidus Nizinger, 1779-81, einbezogener Westturm spätgotisch; mit Ausstattung; Aussegnungshalle, Satteldachbau mit Quergiebel und Arkaden, 1921; Friedhofsummauerung mit zwei Kapellen an der südlichen bzw. westlichen Innenseite, Mitte 19. Jh.; jeweils mit Ausstattung; gusseisernes Kriegerdenkmal im Friedhof, neugotisch, nach 1871; vor der Südmauer Kriegerdenkmal, Nischenanlage mit Inschrifttafeln, 1926 von Franz Zell, nach 1945 erweitert.



D-1-89-145-6

Kardinal-von-Faulhaber-Platz 8

Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer

Bauernhaus, stattlicher dreigeschossiger Mittertennbau, Wohn-
teil massiv, Türgewände bez. 1821, Firstpfette bez. 1822; zuge-
hörig großer zweitenniger Stadel mit Halbwalmdach, 1. Drittel
19. Jh.



D-1-89-145-5

Kardinal-von-Faulhaber-Platz 6

Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn. Gasthof, syn.
Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn. Lokal, Schwesternheim,
syn. Schwesternhaus, Gemeindehaus, syn. Gemeindezentrum,
syn. Pfarrzentrum

D-1-89-145-7

Kardinal-von-Faulhaber-Platz 9

Pfarrhof , syn. Ökonomie-Pfarrhof, syn. Pfarr-Ökonomie
Pfarrhof, zweigeschossiger Putzbau mit Halbwalmdach, 1816,
mit älterem Kern; sog. Kooperatorhäusl, erdgeschossiger
Walmdachbau, 1. Drittel 19. Jh.; westlich unterhalb im Pfarr-
garten.

D-1-89-145-145

Marienstraße 2

Villa, Einfriedung

Villa, Wohnhaus, syn. Wohngebäude

Villa, zweigeschossiger Satteldachbau mit Quergiebeln und ho-
hem Kniestock, aufgeständerten Balkonen, hölzernen Zierde-
tails und Putzgliederungen, 1870 und bez. 1906; Schmiedeei-
serne Gartenpforte, gleichzeitig.

D-1-89-145-122

Bahnhofstraße 5

Empfangsgebäude, syn. Bahnhofsgebäude, syn. Einsteighalle,
syn. Stationsgebäude, Güterschuppen, syn. Güterhalle
Bahnhof, zweigeschossiger Walmdachbau in Tuffsteinmauer-
werk mit Backsteingliederungen, angeschlossen erdgeschossi-
ger Güterschuppen mit Satteldach, um 1895.



D-1-89-145-10

Ruhpoldinger Straße 2

Mittertennhaus, Bauernhaus mit Hofbrunnen

Ehem. Bauernhaus, Mittertennbau mit Flachsatteldach und Hochlaube, an der Firstpfette bez. 1828; vor dem Haus Brun-
nentrog aus Rotmarmor, 18. Jh.



Einzeldenkmäler:

D-1-89-145-9

Sonnenstraße 7

Marter, syn. Marterl, syn. Martersäule, syn. Geleitsäule

Martersäule aus Rotmarmor, 17./18. Jh.



D-1-89-145-13

Nähe Traunsteiner Straße; Traun

Pestsäule, Laterne bez. 1643, Schaft erneuert; 2007 im Zuge des Brückenneubaus ca. 5 m vom alten Standort entfernt neu aufgestellt.

D-1-89-145-1

Nähe Höpflinger Weg

St. Nepomuk-Statue

Holzfigur hl. Johann von Nepomuk, 2. Hälfte 18. Jh.; aufgestellt in der im Zuge des Brückenneubaus 2007 neu erbauten Kapelle.



D-1-89-145-3

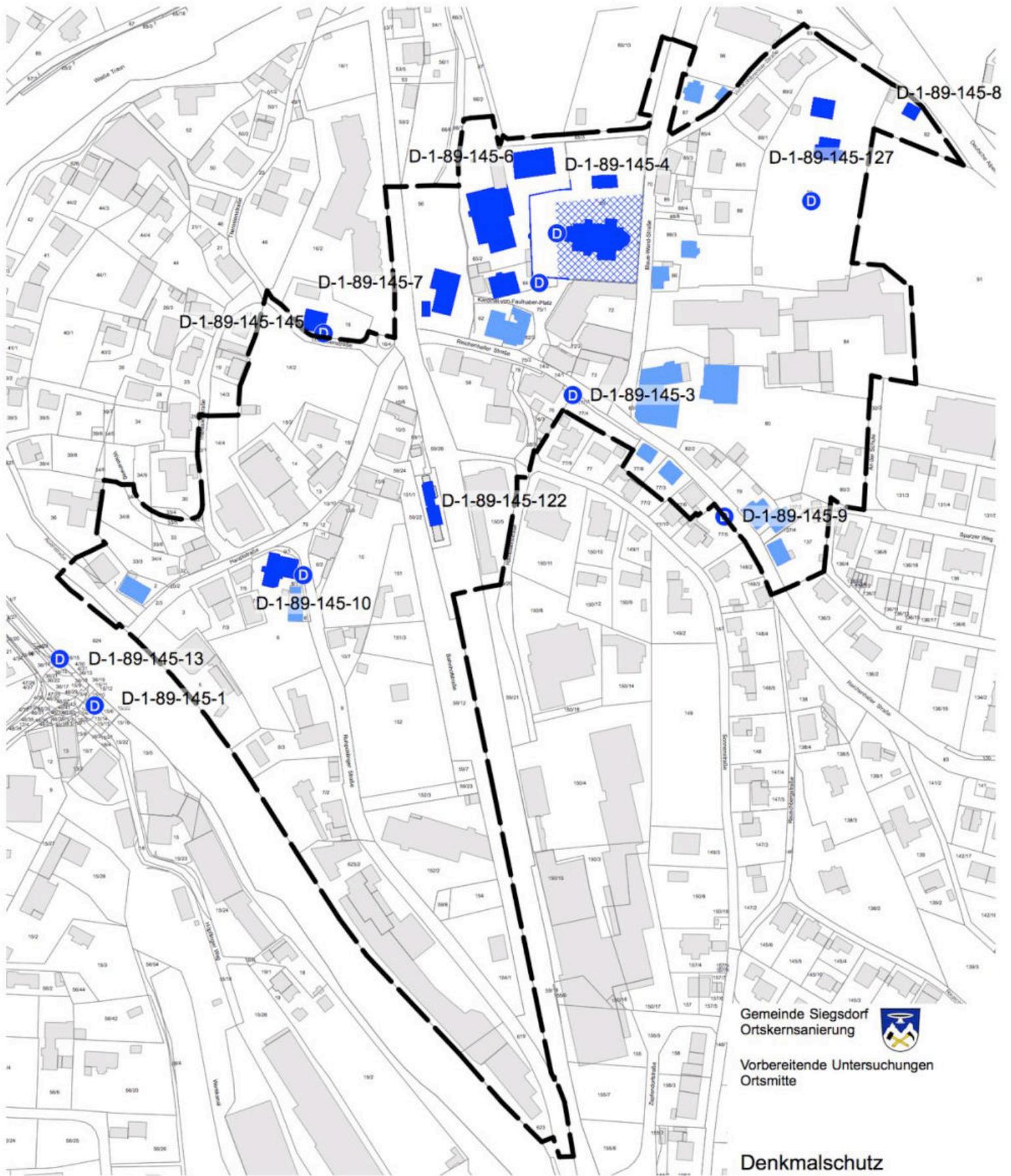
Hauptstraße 32

Rotmarmor-Türgewände, bez. 1735.

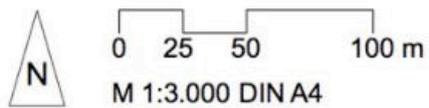
Bodendenkmäler:

D-1-8141-0246

Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Empfängnis in Siegsdorf und ihres Vorgängerbaus mit abgegangener Michaelskapelle.



-  Baudenkmal
-  Ortsbildprägendes Gebäude
-  Bodendenkmal
-  Einzeldenkmal
-  Untersuchungsgebiet



3.1.5 Räumliche Werte und Mängel

Positiv hervorzuheben ist in Siegsdorf der weitgehend intakte, historische Siedlungsgrundriss entlang der Hauptstraße zwischen Ober- und Untersiegsdorf und im Bereich der jeweiligen Siedlungskerne, wie etwa am Kirchplatz. Trotz zahlreicher Um- und Neubauten im 20. Jahrhundert blieb das städtebauliche Gefüge in seinen wesentlichen Zügen unberührt, sodass sich auch dem Besucher bei näherer Betrachtung noch die Siedlungsursprünge erschließen.

Siegsdorf verfügt in diesen Bereichen über einige ortsbildprägende Gebäude und Baudenkmäler, die den Charakter der historischen Siedlungsteile zusätzlich stärken. Teilweise befinden sich diese jedoch in baulich schlechtem Zustand, zumindest im Bezug auf das äußere Erscheinungsbild der Fassaden. Auch sind die diese Gebäude umgebenden, städtebaulich hochwertigen Platzbereiche meist stark versiegelt und die asphaltierten Flächen überwiegend sanierungsbedürftig.

Auf den nächsten Seiten erfolgt eine Zusammenstellung und bewertende Analyse der wichtigsten Hauptbereiche der einzelnen Siedlungskernstrukturen, die zusammen den wesentlichen Teil des Untersuchungsgebietes ausmachen. Dabei werden in erster Linie objektiv wahrnehmbare Kriterien wie Bauzustand, Fassadengestaltung, Zustand von Straßen- und Gehwegsoberflächen und deren materielle Gestaltung, das baulich-räumliche Gefüge, insbesondere Gebäudeausrichtung und Kubatur, betrachtet und schriftlich sowie bildhaft und planerisch dargelegt. Weiterhin können auch subjektive Merkmale, wie etwa die Gesamtwirkung einer räumlichen Situation auf den Betrachter, beschrieben werden.

Ziel der Erhebung von baulichen und räumlichen Werten und Mängeln ist ein möglichst umfassendes Abbild des baulichen Bestandes im Untersuchungsgebiet zu erstellen, das auch dem Nichtfachmann als verständliche Grundlage zum Umgang mit der bestehenden Substanz auf dem Weg zur Ortskernsanierung dienen kann.

Kirchplatz

Der Kirchplatz bildet, in seinen städtebaulichen Grundzügen beinahe unverändert, den historischen Siedlungsmittelpunkt von Obersiegsdorf. Dieser Umstand spiegelt sich auch in den ihn säumenden Gebäuden wieder, die durch ihre Ausrichtung und Fassadengestaltung zum Platz hin einen beeindruckenden Rahmen bilden. Störend wirken hier neben der asphaltierten Oberfläche in schlechtem Zustand insbesondere die massiven Anbauten im Erdgeschoss der wichtigen Gebäude, was das historische Platzgefüge merklich beeinträchtigt.



Die massiven Anbauten im Erdgeschoss drängen die raumbildende Bebauung optisch in den Hintergrund. Die Wahrnehmung des Platzes als städtebauliche Einheit wird dadurch geschwächt.



Historisches Foto um 1950: Das ortsbildprägende „Bosch-Haus“ bildet ohne die Anbauten eine wichtige Raumkante am Kirchplatz. Die Fassade ist Teil des Raumes und fasst diesen.

Quelle: „Gemeinde und Pfarrei Siegsdorf“, Meinrad Schroll, S. 121

Der Kirchplatz greift im Westen um die Friedhofsmauer und erstreckt sich Richtung Norden in kleineren Teilplätzen, die durch die historische Gebäudestellung der landwirtschaftlichen Anwesen geprägt werden. Durch die historisch entstandene, differenzierte Bebauung im Umfeld der Kirche ergeben sich interessante Raumsituationen. Allerdings stören die versiegelten, sanierungsbedürftigen Oberflächen das ansonsten historisch intakte Bild.



An der westlichen Friedhofsmauer ergeben sich durch die denkmalgeschützten landwirtschaftlichen Gebäude interessante Nebensituationen zum eigentlichen Kirchplatz.



Durch die Tiefe des massiven Baukörpers ergibt sich zwischen dem „Bosch-Haus“ und dem Pfarrheim eine ansprechende räumliche Erweiterung des Kirchplatzes.

Der Bereich des Kardinal-von-Faulhaber-Platz ist durch das historisch überlieferte, bauliche Gefüge, das sich aus der klaren Ausrichtung des Gasthofes „Neue Post“ und des ortsbildprägenden „Bosch-Hauses“ zusammensetzt, in zwei Teilräume mit unterschiedlichen Funktionen gegliedert. Unmittelbar vor der Mauer des Kirchhofes besteht ein reiner Kirchplatz, während sich zur Hauptstraße hin ein aus der Ostfassade des „Bosch-Hauses“, dem „Heger-Haus“ und dem ehemaligen Gasthof gebildeter, eigenständiger Platz mit Geschäftsfunktionen ergibt.

Blaue-Wand-Straße und Vorbereich Schule

Im Rückbereich des Gasthof Neue Post grenzt der Festsaal der Gemeinde an. Der Festsaal bildet hier mit dem Gasthof und seinen Nebengebäuden einen wichtigen Raum, der momentan vorwiegend als Parkplatz genutzt wird. Die Oberflächen sind entsprechend mangelhaft gestaltet. Dieser Raum birgt Potenzial zur Nutzung als repräsentativer Vorbereich des Festsaales und für Veranstaltungen im Freien. Vor diesem Hintergrund wirkt der Platz derzeit wenig attraktiv. Eine räumliche Verflechtung mit den gegenüber liegenden Außenbereichen der Grund- und Mittelschule ist nicht erkennbar.



Der hofartige Vorbereich des Festsaales (links) wird als Parkplatz genutzt. Im Hintergrund die Ostfassade des leerstehenden Gasthof Neue Post mit angeschlossenem Nebengebäude (rechts)

Die Blaue-Wand-Straße ist bis zum nördlichen Ortsende räumlich durch die Friedhofsmauer und teilweise durch die gegenüberliegende Bebauung gefasst. Unter der Bebauung an der östlichen Straßenseite finden sich ortsbildprägende Gebäude, darunter Blaue-Wand-Straße Nr. 4 und 6, letzteres jedoch mit erhöhtem Sanierungsbedarf. Der Straßenraum ist mangelhaft gestaltet. Die Oberflächen sind durchaus sanierungsbedürftig.



Blaue-Wand-Straße, Blick nach Norden: Der Straßenraum wird durch die Friedhofsmauer gefasst. Der Zustand der Oberflächen ist wenig attraktiv. Rechts im Bild eines der ortsbildprägenden Gebäude in diesem Bereich.

Hauptstraße (Ost)

Die Hauptstraße östlich der Bahnlinie ist durch die starke Topographie geprägt. Sie führt, einem Fluss ähnlich, in einer leichten Kurve zwischen den teilweise dominanten Gebäuden wie durch eine Schlucht ins Tal hinab. Sie ist dadurch räumlich klar gefasst. Dass sie, ihrem Namen entsprechend, die Funktion der Hauptverkehrsachse im Ortskern übernimmt, zeigt sich an dem fahrverkehrsorientierten Ausbau, den die Fahrbahn gegenüber der Umgebung einnimmt. Die Gehwege sind auf der nördlichen Straßenseite auf ein Schrammbord reduziert. Hier besteht ein in der Hangkante verlaufender, abgetreppter Fußweg auf privatem Grund. Auf der Südseite verläuft ein straßenbegleitender Gehweg von durchschnittlich 1,80 m Breite ohne Treppenstufen. Parallel hierzu führen im Rathaus abgetreppte Arkaden. Die Oberflächen an der östlichen Hauptstraße sind, gemessen an der überwiegenden Verkehrsfunktion, adäquat gestaltet. Die Gehwege im Bereich des Rathauses sind mit Natursteinpflaster befestigt.



Hauptstraße im Bereich des Rathauses, Blick zum Kirchplatz:
Die Oberflächen am Rathaus sind angemessen gestaltet.



Blick zum Bahnübergang:
Rechts im Bild die denkmalgeschützte Pfarr-Ökonomie mit Kooperatorhaus.

Hauptstraße (West)

Ab dem Bahnübergang führt die Hauptstraße nach einer deutlichen Kurve in einem geraden Abschnitt nach Süden. Durch die offene Bebauung an der östlichen und die innerörtliche Freifläche an der westlichen Straßenseite im Bereich der Marienstraße wirkt der Straßenraum hier eher indifferent. Die Oberflächen von Fahrbahn und Gehwegen sind sanierungsbedürftig und gestalterisch wenig ansprechend. Durch die große, offene Grünfläche an der Marienstraße wird das räumliche Gefüge des Ortskerns aufgelöst - fast bis zur vollständigen Trennung von der Bebauung am Kirchplatz - und erst ab der weiter westlich liegenden Gebäudereihe ab dem Gebäude Hauptstraße Nr. 11 wieder fortgesetzt.

In diesem Zusammenhang bietet sich die Verwendung des historischen Begriffes „Mittersiegsdorf“ als Bezeichnung für diese von Obersiegsdorf räumlich getrennte Agglomeration zum besseren Verständnis an. In diesem Abschnitt der Hauptstraße finden sich keine ortsbildprägenden Bauten, obschon sich der historische Siedlungsgrundriss hier in der Ausrichtung der Gebäude spürbar erhalten hat. Störend wirken sich vor allem Neubauten aus den 1950er und 60er Jahren aus, die teilweise durch Auskragungen und durchgehende Schaufensterfronten im Erdgeschoss unangenehm aus dem städtebaulichen Gesamtbild heraustreten. Auf der östlichen Straßenseite fällt besonders das Gebäude Hauptstraße Nr. 18 auf, das weder in seiner Kubatur, noch in seiner Fassadengestaltung und Dachform einen Bezug zu seinem baulichen Umfeld aufweist.

Die Belagsoberflächen sind in diesem Bereich in überwiegend schlechtem Zustand und weisen keine städtebaulich angemessene Gestaltung auf. Die Gehbereiche sind von unterschiedlicher Breite und verlaufen teilweise auf Privatgrund. An einigen Stellen sind sie auf ein nicht ausreichendes Maß reduziert.



Nicht mehr zeitgemäße Fassade mit Auskragung an der Hauptstraße. Das Gebäude links wirkt aufgrund seiner Dachform und Fassadengestaltung isoliert.

Zwischen den Gebäuden finden sich teilweise nachträgliche Erweiterungsbauten und Eingänge, die, in Kombination mit provisorischen Blechüberdachungen und mit einer Nutzung der Vorbereiche als Stellflächen für Mülltonnen, einen unaufgeräumten Eindruck vermitteln und der Hauptgeschäftsachse damit einen gewissen Hinterhofcharakter verleihen.



Die gestalterisch unzusammenhängenden Behelfsanbauten zwischen den Gebäuden Hauptstraße 18 und 16 wirken unaufgeräumt und passen nicht in die Ortsmitte.

Generell verfügt der Abschnitt der Hauptstraße in „Mittersiegsdorf“ über ein bedeutendes Potenzial hinsichtlich der Aufenthaltsqualität. Durch den noch erhaltenen historischen Grundriss bestehen interessante Räume, die derzeit brach liegen. So böte etwa der zwischen der Westseite des denkmalgeschützten Anwesens Ruhpoldinger Straße Nr. 2 und dem Behelfsbau Hauptstraße Nr. 12 liegende Raum Möglichkeiten zur Gestaltung. Auch hier tragen heute untergenutzte Flächen und provisorische Werbeanlagen zu einem unaufgeräumten Gesamtbild bei.



Die ungepflegte Rückseite des Baudenkmals Ruhpoldinger Straße Nr. 2 mit Werbeanlagen beeinträchtigt die Denkmalwürdigkeit.

Ruhpoldinger Straße

Im Verlauf der Ruhpoldinger Straße im Bereich des Untersuchungsgebietes ergeben sich verschiedene Eindrücke. Im nördlichen Abschnitt ist sie noch wesentlicher Bestandteil der Platzsituation an der Hauptstraße, die durch das Baudenkmal Ruhpoldinger Straße 2 und die gegenüberliegenden Baukörper gebildet wird. Dieser Bereich, der als südliche Ortseingangssituation verstanden werden kann, verfügt über ein deutliches Potenzial hinsichtlich seiner Aufenthaltsqualität und Gestaltung. Stark versiegelte Oberflächen und sanierungsbedürftige Bausubstanz wirken sich jedoch auch hier negativ auf den Gesamteindruck aus.



Die Einmündung zur Hauptstraße hat repräsentativen Ortseingangscharakter. Eine Sanierung der Oberflächen und Gebäude erscheint notwendig.

Südlich davon existiert zu beiden Seiten der Straße nur eine sehr lockere Bebauung mit größtenteils offenen, begrünten Grundstücken. Der Straßenverlauf ist in diesem Abschnitt räumlich kaum gefasst. Etwa ab dem Feuerwehrgebäude bilden großvolumige Gewerbebauten die weitere Kulisse. Durch das hohe Verkehrsaufkommen hat die Ruhpoldinger Straße einen deutlichen Hauptstraßencharakter. Im Verbund mit den überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden ist hier kaum Aufenthaltsqualität festzustellen, wobei hier zukünftig mit einer Neubebauung eine räumliche Qualität anzustreben ist.



Gewerbebegebietscharakter an der Ruhpoldinger Straße

Bahnhofstraße

Die in Nord-Süd-Richtung parallel zur Ruhpoldinger Straße verlaufende Bahnhofstraße fungiert hauptsächlich als Park-and-Ride-Parkplatz mit insgesamt ca. 55 Stellplätzen für PKW. Im Süden mündet sie in die Ruhpoldinger Straße. In diesem Bereich wird sie auf der Westseite von der Feuerwehr und dem Gelände eines Kfz-Werkstattbetriebes begrenzt. Auf der Ostseite bildet die Bahnlinie Traunstein-Siegsdorf-Ruhpolding eine klare Zäsur. Im Westen ist die Bahnhofstraße zwischen Feuerwehr und Hauptstraße aufgrund größerer Brachen räumlich nur unzureichend gefasst. Die Bahnhofstraße hat selbst im unmittelbaren Bereich des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes keine nennenswerte Aufenthaltsqualität, obschon die Park-and-Ride-Flächen zu beiden Seiten durch eine mehr oder weniger regelmäßige Baumreihe einen gewissen Alleecharakter haben und dadurch die ansonsten wenig attraktive Parkplatzfunktion optisch aufwerten. Der Bahnhofsvorbereich wäre jedoch unbedingt angemessen zu gestalten, da das hier prägende, denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude derzeit in gestalterischer Hinsicht und mit Blick auf die städtebauliche Raumwirkung eher vernachlässigt wirkt.



Das räumlich momentan wenig wirksame Bahnhofsgebäude mit ehemaligem Gepäckschuppen. Die mit Backsteingliederungen versehene Tuffsteinfassade ist charakteristisch für die aus der Anfangszeit des voralpenländischen Tourismus stammenden Bahnhöfe in dieser Region.



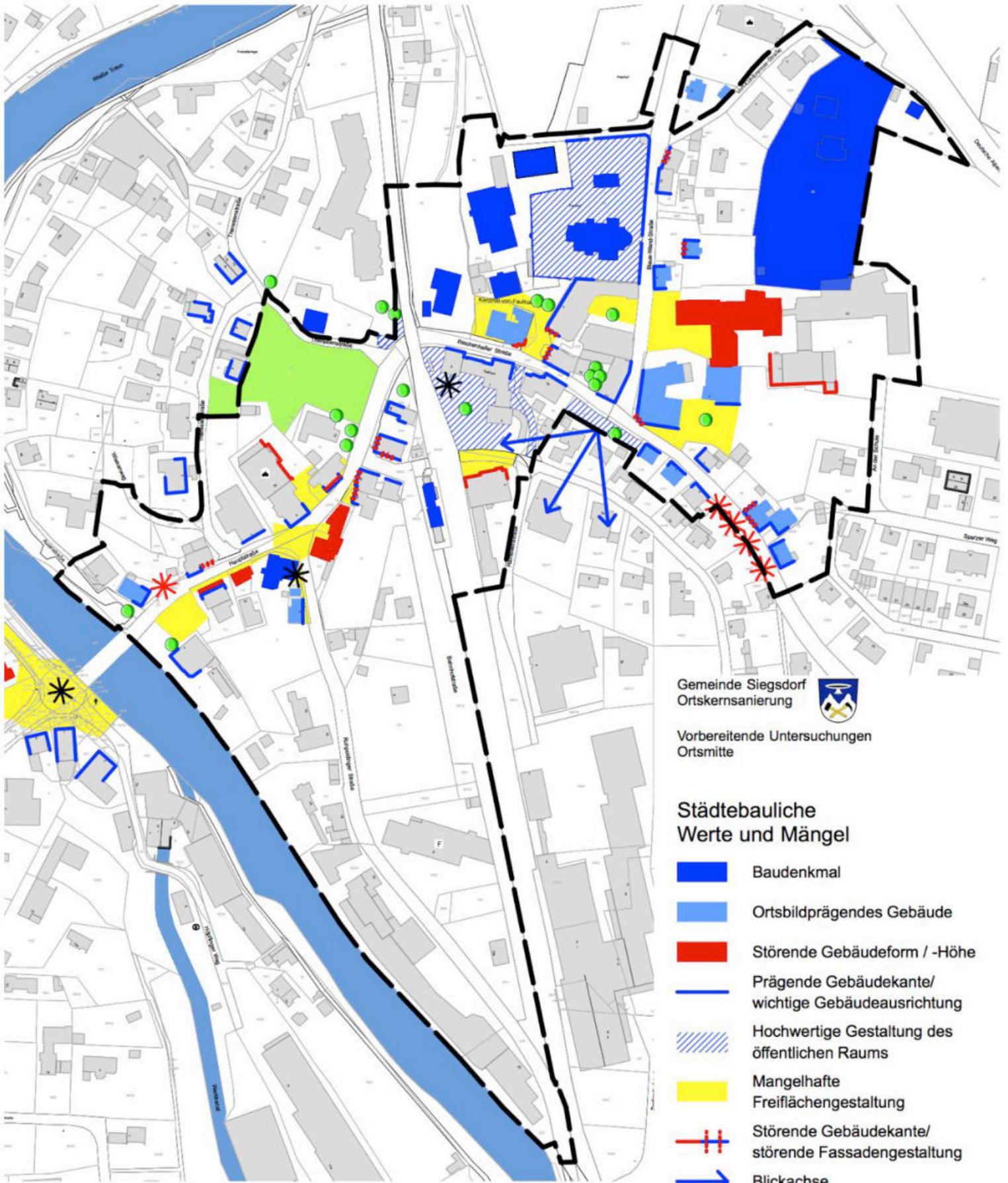
Die Bahnhofstraße fungiert derzeit hauptsächlich als Park-and-Ride-Anlage.

Rathausplatz

Mit dem Bau des neuen Rathauses mit Rathausplatz wurde ein positiver Beitrag zur Aufenthaltsfunktion in der Siegsdorfer Ortsmitte geleistet. Durch seine Lage zwischen Kirchplatz und Bahnhof übernimmt der Rathausplatz ergänzende Funktionen der Ortsmitte Obersiegsdorf. Die Oberflächen sind entsprechend hochwertig gestaltet, die Stadtmöblierung mit Brunnen und ansprechender, repräsentativer Begrünung unterstützt die Aufenthaltsqualität. Der Platz ist in funktionaler Hinsicht vielfältigen Nutzungen gegenüber aufgeschlossen. Durch die L-förmige Ausrichtung des aus mehreren Gebäudeteilen bestehenden Komplexes, die den ortstypischen, ländlich-bäuerlichen Einfirsthof in Form und Fassadengestaltung aufnehmen, ist der Platz zu den im Südosten angrenzenden Wohngebieten an der Sonnenstraße gut gefasst. Die Bahnlinie führt allerdings zu einer räumlichen Trennung des Rathausplatzes vom Geschäftsbereich der Hauptstraße und dem Platz vor dem Bahnhof. Im Süden mindert das gestalterisch wenig anspruchsvolle Lagerhaus etwas den ansonsten hochwertigen Eindruck des Rathausplatzes.



Brunnen mit Motiv des Minnesängers Tannhäuser vor dem Rathauskomplex. Ein großer Ginkgo biloba dominiert den Platz angenehm.

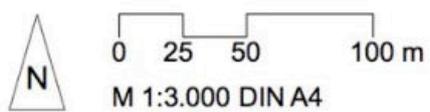


Gemeinde Siegsdorf
 Ortskernsanierung 
 Vorbereitende Untersuchungen
 Ortsmitte

Städtebauliche Werte und Mängel

-  Baudenkmal
-  Ortsbildprägendes Gebäude
-  Störende Gebäudeform / -Höhe
-  Prägende Gebäudekante / wichtige Gebäudeausrichtung
-  Hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raums
-  Mangelhafte Freiflächengestaltung
-  Störende Gebäudekante / störende Fassadengestaltung
-  Blickachse
-  Grünfläche innerhalb bebauter Bereiche
-  Erhaltenswerte Bäume
-  Gestaltungselemente Brunnen / Kunstwerk

-  Fließgewässer
-  Untersuchungsgebiet



3.1.6 Funktionale Werte und Mängel

Neben rein städtebaulich-gestalterischen Aspekten der innerörtlichen Struktur, sollen die funktionalen Werte und Mängel, also die für die Bevölkerung tatsächlich erfahrbaren, nutzbaren Elemente sowohl physischer als auch abstrakter Natur der örtlichen Sphäre erhoben werden. Hierzu zählen unter anderem Wegebeziehungen, räumlich-funktionale Zusammenhänge, Treffpunkte, Verkehrsströme und deren Auswirkung auf die unmittelbare Umgebung, Leerstände und äußeren Bauzustand.

Wichtige Treff- und Anlaufpunkte, fußläufige Durchgängigkeit, Barrierefreiheit und Fußgängersicherheit

Zu den wichtigen Anlaufpunkten im Untersuchungsgebiet zählen die dicht mit öffentlichen und gewerblichen Funktionen besetzten Bereiche Kardinal-von-Faulhaber-Platz (Handel), der Rathausplatz mit der Gemeindeverwaltung und Bücherei, das Bahnhofsumfeld mit Park-and-Ride-Platz und wöchentlichem Verkaufsstand, das Naturkundemuseum, der Schulkomplex sowie die zentrale Hauptgeschäftsachse Hauptstraße-West.

Aufgrund der topographisch sehr unterschiedlichen Verhältnisse in Siegsdorf, sind direkte fußläufige Wegebeziehungen zwischen Ober- und Untersiegsdorf nicht immer im Sinne der Barrierefreiheit realisierbar. Die Gehwegeverbindung vom Kardinal-von-Faulhaber-Platz zum Bahnübergang, der den wichtigsten Verbindungspunkt für jedweden Verkehr nach Untersiegsdorf bildet, wurde vor diesem Hintergrund angemessen gelöst. So existiert sowohl auf der nördlichen Hauptstraßenseite eine Fußwegeverbindung mit Stufen, als auch eine stufenlose Wegeführung am Rathaus entlang, die eine ausreichende Breite auch für Rollstuhlfahrer oder Personen mit Kinderwagen o.ä. aufweist, allerdings mit zu steiler Neigung.



Die Gehbereiche am Rathaus sind den topographischen Bedingungen angepasst.



Oberhalb des Rathauses existiert eine barrierefreie Wegeführung innerhalb privater Arkaden.



Bis zum Parkplatz auf Höhe der Einmündung Blaue-Wand-Straße / Gasthof Edelweiß verläuft der Gehbereich auf der westlichen Straßenseite in ausreichender Breite.

In Richtung des östlichen Ortsrandes werden die Gehwege entlang der Hauptstraße zunehmend schmaler und vom motorisierten Verkehr an den äußersten Rand gedrängt. Das bewegte Gelände macht zudem in Teilbereichen tiefe, nicht barrierefreie Absenkungen der Gehwege zur Erschließung bestehender Hauseingänge erforderlich, die gegenüber dem Straßenniveau deutlich abfallen und die beengten Situationen optisch zusätzlich verstärken.

Auf der nordöstlichen Straßenseite fehlen in diesem Abschnitt der Hauptstraße die Gehwege gänzlich. Besonders problematisch ist die Situation im Bereich der Querung des Schulweges.



Schmäler werdende und fehlende Gehwege an der Hauptstraße Richtung Ortsrand-Ost.

Problematisch stellen sich auch einige Gehwege im zentralen Bereich der westlichen Hauptstraße ab der Bahnlinie dar, die aufgrund der überbreiten Fahrbahn an zahlreichen Abschnitten zu schmal sind und daher keine ausreichende Barrierefreiheit und Sicherheit für Fußgänger, besonders im Begegnungsverkehr, bieten.

Aufgrund der Funktion der westlichen Hauptstraße als geschäftliche Hauptachse, die in Zukunft gestärkt und -wo notwendig- wiederbelebt werden soll, stellen derart schwierige Gehwegverhältnisse eine besondere städtebauliche Herausforderung dar.



In Teilabschnitten, oft an Gebäudeecken, auf ein unzureichendes Minimum reduzierte Gehwege entsprechen nicht den immer wichtiger werdenden Anforderungen an die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und erhöhen das Unfallrisiko.

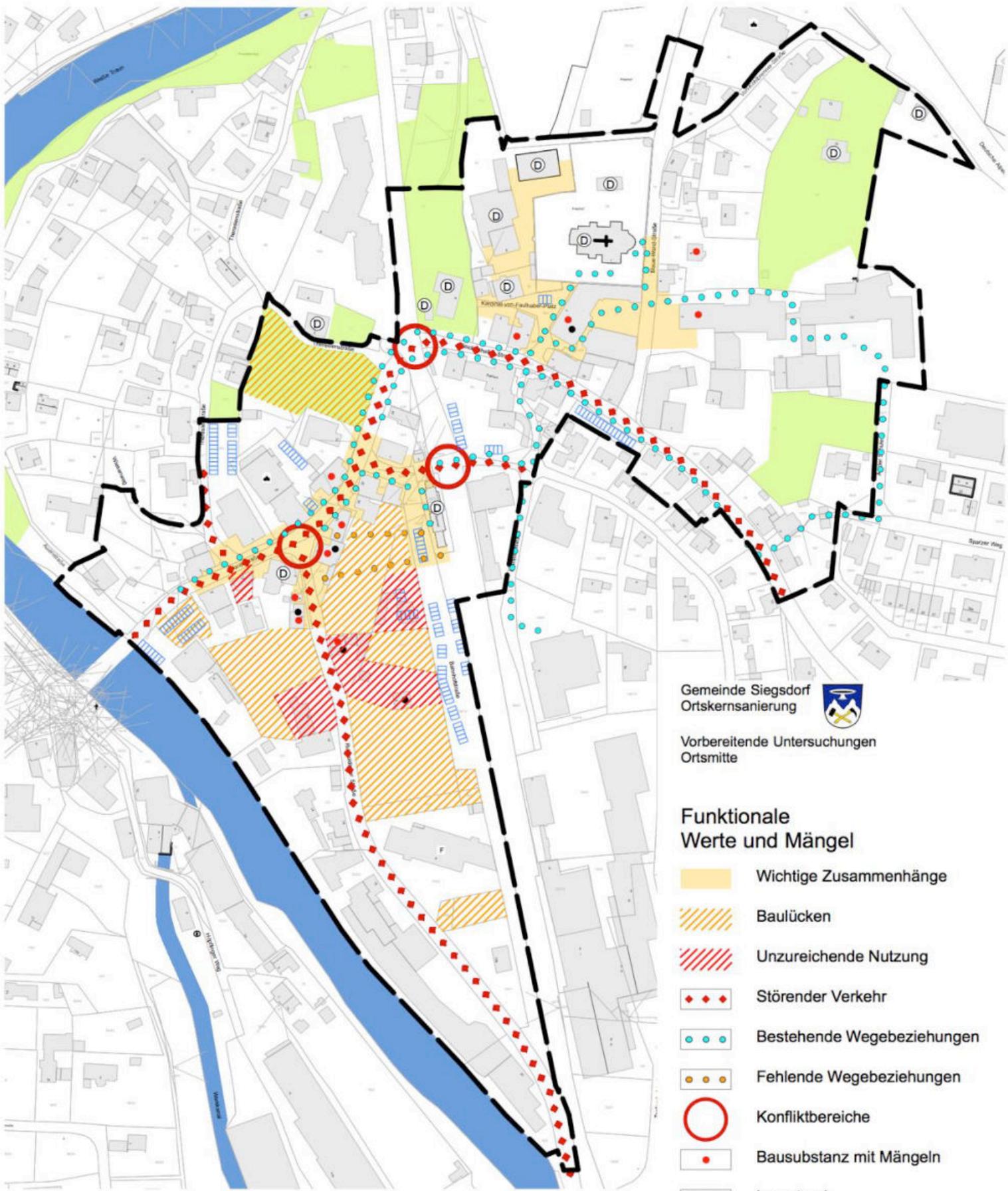
Äußerlicher Bauzustand im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet findet sich ein relativ breites Spektrum an Gebäuden aus unterschiedlichen Epochen. Der äußerliche Bauzustand im Untersuchungsgebiet ist dabei insgesamt bis auf wenige Ausnahmen als positiv zu werten.

Bei Gebäuden mangelhaften äußeren Erscheinungsbildes im Bezug auf ihren baulichen Zustand ist daher der Fokus besonders auf solche Gebäude zu legen, die aufgrund ihres historischen Charakters oder städtebaulich besonders prägender Eigenschaften als besonders sanierungswürdig einzustufen sind.

Im Untersuchungsgebiet aufgrund ihres unmittelbaren Bezuges zum Ortsbild und ihrer historisch-baukulturellen Charakteristiken als erhaltenswert und besonders sanierungswürdig zu betrachtende Bauten können genannt werden:

- Ruhpoldinger Straße 4
- Ruhpoldinger Straße 6
- Kardinal-von-Faulhaber-Platz 2
- Kardinal-von-Faulhaber-Platz 4
- Blaue-Wand-Straße 6



Gemeinde Siegsdorf
Ortskernsanierung

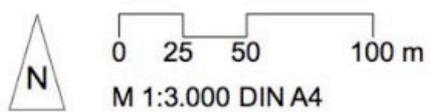


Vorbereitende Untersuchungen
Ortsmitte

Funktionale Werte und Mängel

-  Wichtige Zusammenhänge
-  Baulücken
-  Unzureichende Nutzung
-  Störender Verkehr
-  Bestehende Wegebeziehungen
-  Fehlende Wegebeziehungen
-  Konfliktbereiche
-  Bausubstanz mit Mängeln
-  Leerstand
-  Baudenkmal
-  Bestehende Parkplätze
-  Grünflächen

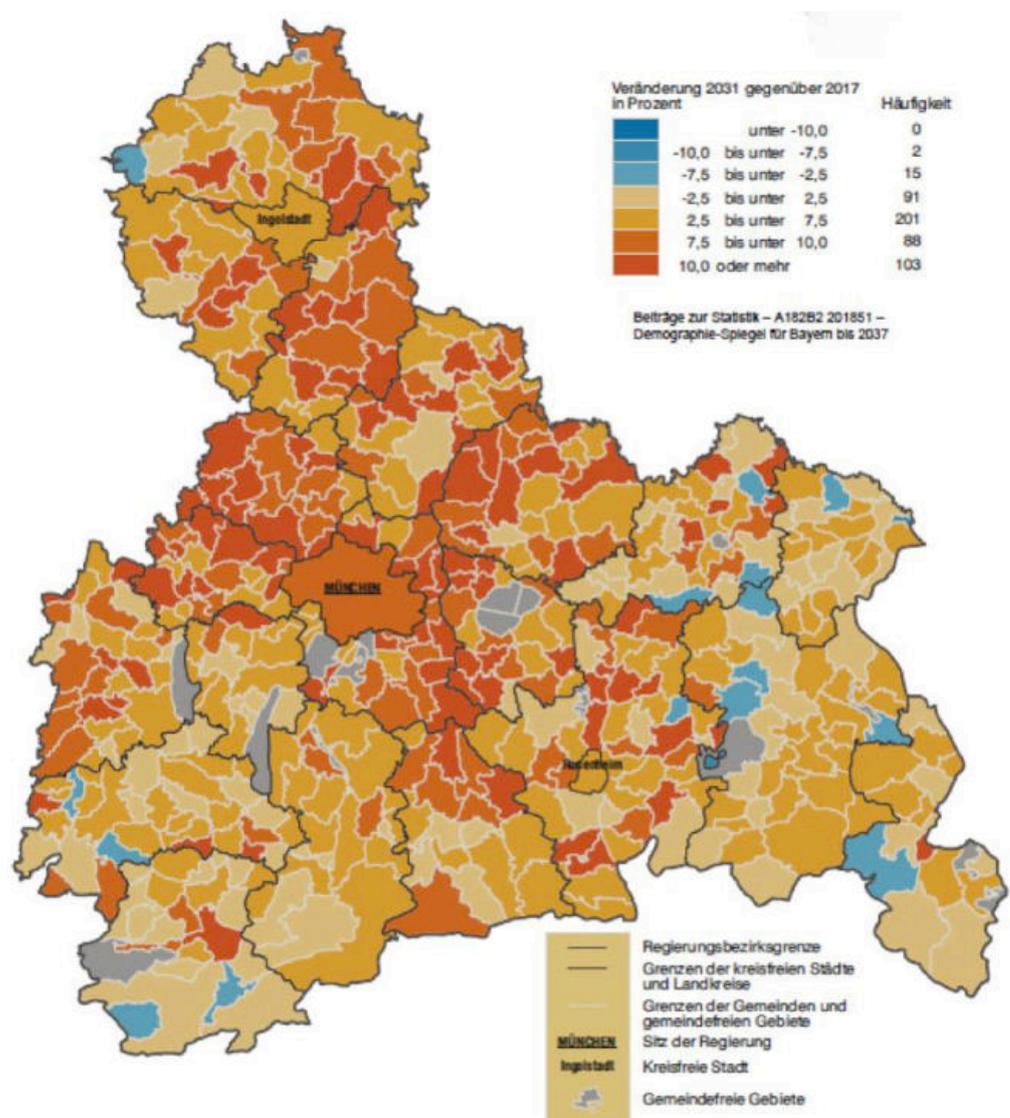
-  Fließgewässer
-  Untersuchungsgebiet

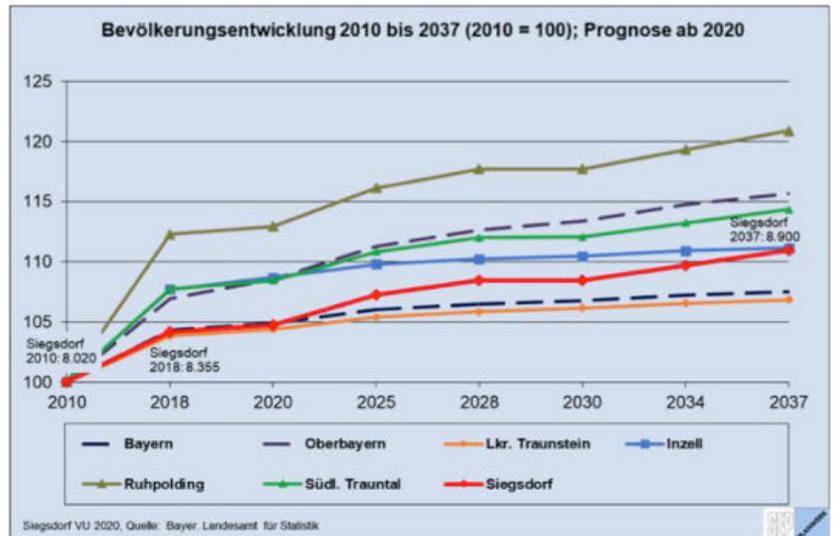


3.2 Bevölkerung und Wohnsituation

Aktuell leben in der Gemeinde Siegsdorf rund 8.360 Einwohner (Stand 2018, Bayer. Landesamt für Statistik). Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2010 und 2018 ein Bevölkerungswachstum um rund 4% (ca. 340 Einwohner). Die Nachbargemeinde Inzell nahm im gleichen Zeitraum um 350 Einwohner (8%) zu, dies bedeutet im Verhältnis zu der kleineren Einwohnerzahl betrachtet eine größere Veränderung als in Siegsdorf. Ruhpolding ist diejenige Gemeinde des südlichen Trauntals, dessen Bevölkerung sowohl absolut (rund 770), als auch relativ (12%), die größte Zunahme verzeichnete

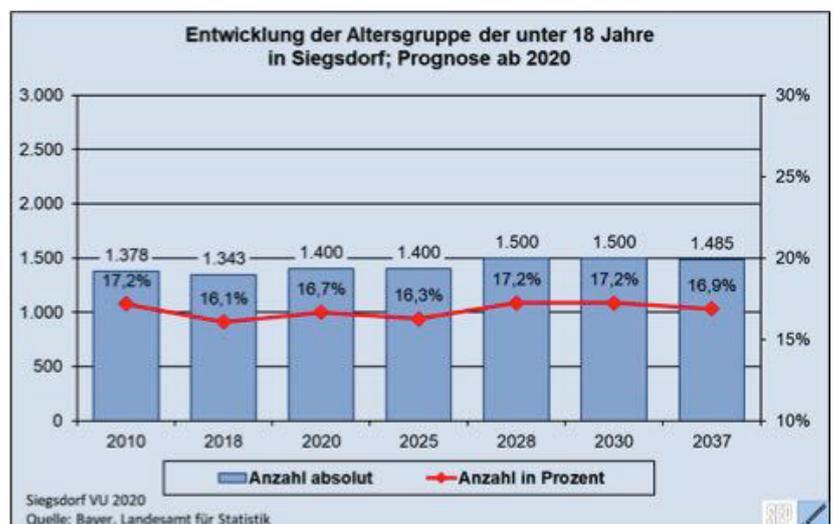
Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird von 2017 bis zum Jahre 2037 die Bevölkerungszahl der Gemeinde Siegsdorf um 7% wachsen (8.900 Einwohner). Die Entwicklung der Einwohnerzahl Siegsdorf entspricht dem südbayerischen Trend: Knapp 80% der Gemeinden Oberbayerns werden, laut Statistischem Landesamt, bis 2031 eine positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen.



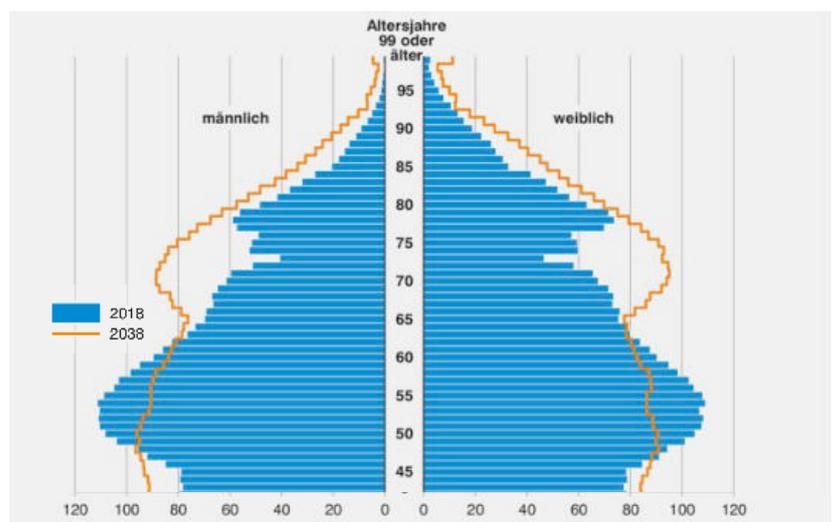
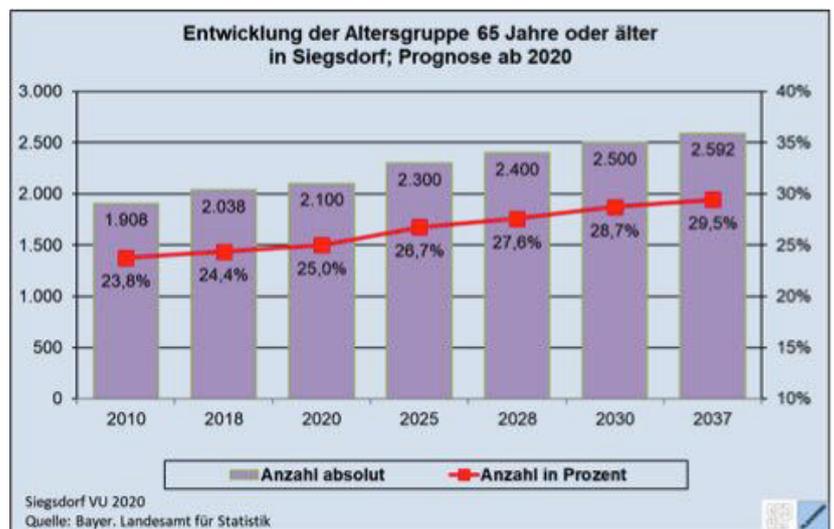


In Bezug auf eine wachsende Wohnbevölkerung sollte die Gemeinde auf eine flächensparende Bauweise abzielen und innerörtliche, bereits vorhandene, Gebäude- und Flächenpotenziale mobilisieren. Darüber hinaus muss untersucht werden, inwieweit die Bevölkerungszunahme einen Ausbau der örtlichen Versorgungsstrukturen (Kinderbetreuung, Schule, Einzelhandel etc.) erforderlich macht.

Die Vorausberechnung des statistischen Landesamtes gibt für Siegsdorf eine leichte Zunahme an unter 18-Jährigen an. Stärker als die Entwicklung der unter 18-Jährigen wird der Bevölkerungsanteil der 65-Jährigen und Älteren zunehmen. Bis 2037 soll, laut Vorausberechnung, diese Altersgruppe um rund 550 Personen steigen. Die Anzahl an Einwohnern im erwerbsfähigen Alter über 18 und unter 64 Jahren wird bis 2037 eine leichte Abnahme verzeichnen und schließlich stagnieren. Diese Entwicklung des demographischen Wandels führt dazu, dass durch die stagnierende Zahl an Erwerbsfähigen, gegebenenfalls vorhandene und neue Arbeitsplätze nicht mehr besetzt werden können.



Für die künftige Entwicklung sollte die Gemeinde Siegsdorf Kapazitätssteigerungen von kinder- und jugendspezifischen, aber auch altersrelevanten Einrichtungen planen. Außerdem empfiehlt es sich für die Gemeinde, die aktuelle Entwicklung des Wohnungsmarktes so zu begleiten und zu steuern, dass für die veränderten Bedarfe, vor allem für ältere Menschen, auch genügend geeigneter Wohnraum geschaffen wird. Beispiele dafür sind (mittelgroße) barrierefreie Wohnungen im Ortskern (nahe an der Versorgungsstruktur / kurze Wege) und soziale Projekte wie gemeinsames Wohnen in einem Mehrgenerationenhaus. Die Trägerschaft solcher Wohnangebote kann neben Sozialverbänden oder Kirchen auch von einer Genossenschaft übernommen werden.



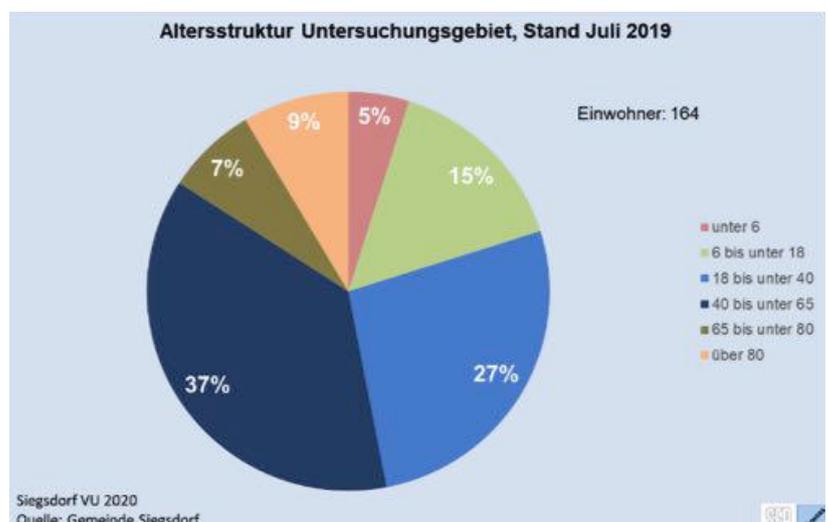
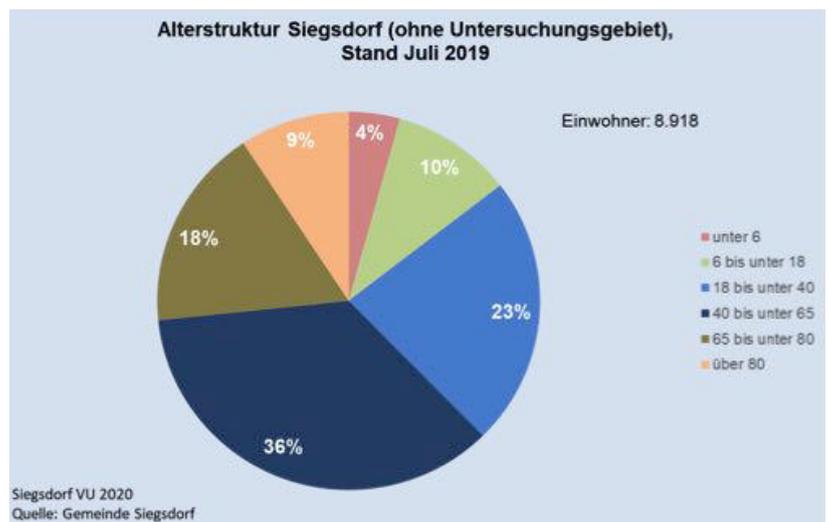
Der Altersaufbau der Bevölkerung Bayerns 2018 und 2038 nach Geschlecht (in Tausend) zeigt eine deutliche Zunahme des Bevölkerungsanteils der über 65-Jährigen bis 2038; entsprechender Handlungsbedarf ist nachvollziehbar. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik aus „Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 552: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038“ Seite 17, bearbeitet

3.2.1 Bevölkerung im Untersuchungsgebiet

Zum Stand Mitte Juli 2019 wohnten in VU-Gebiet 164 Personen, das sind 1,8% der Gesamtbevölkerung Siegsdorfs (9.082 Einwohner). Die Differenz zu den Bevölkerungszahlen der vorigen Kapitel ergibt sich aus der unterschiedlichen Datengrundlage. Das Landesamt für Statistik schreibt die Einwohnerzahlen fort, die kommunale Statistik bezieht sich auf die genaue Einwohnerzahl des Einwohnermeldeamts.

Im Vergleich zum restlichen Gemeindegebiet wohnen im Untersuchungsgebiet etwas mehr 6 bis unter 40-Jährigen. Auffällig ist der niedrige Anteil an Bewohnern zwischen 65 und unter 80 Jahren.

Der Anteil an Einwohnern mit ausländischer Staatsbürgerschaft ist im Untersuchungsgebiet mit 25% höher als im restlichen Gemeindegebiet (13%). Die Förderung des sozialen Miteinanders ist ein wichtiger Faktor für das gute Zusammenleben in der Gemeinde und Grundlage für die Integration Zugezogener.



3.3 Wirtschaft und Tourismus

Mehr als die Hälfte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeitet im Wirtschaftsbereich des produzierenden Gewerbes, gefolgt von Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Große Gewerbebetriebe sind zwei Getränkehersteller, die sich an zwei Mineralbrunnen im Gemeindegebiet Siegsdorf befinden. Darüber hinaus sind in Siegsdorf noch Maschinenbauunternehmen und ein Kunststofffolienhersteller angesiedelt.

Trotz der großen Industriebetriebe ist Siegsdorf eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde, die Anzahl der Land- und Forstwirte (und auch der Selbstständigen) wird in der Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten jedoch nicht erfasst.

2016 gab es in Siegsdorf laut dem Statistischen Landesamt 91 landwirtschaftliche Betriebe und rund 35% der Bodenfläche der Gemeinde wurde als landwirtschaftliche Fläche genutzt.



In den vergangenen 10 Jahren kam es in Siegsdorf zu einer Zunahme von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um rund 30%.

	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort		Veränderung 2008 - 2018	
	2008	2018	absolut	relativ
Inzell	890	840	-50	-6%
Ruhpolding	1.650	1.710	60	4%
Siegsdorf	2.680	3.450	770	29%
Südliches Trauntal	5.220	6.000	780	27%

Pendler

Laut der Auswertung der statistischen Daten der Bundesagentur für Arbeit 2017, zeichnet sich Siegsdorf als wichtiger Arbeitsplatzstandort für die umliegenden Gemeinden aus. Rund 75% (gut 2.400 von insgesamt 3.200 Arbeitsplätzen) der sozialversicherten Beschäftigten in Siegsdorf sind Einpendler aus den umliegenden Gemeinden, vorwiegend aus Traunstein, Ruhpolding, Bergen und Inzell.

Eckdaten zum Tourismus

Siegsdorf ist durch seine Lage im Chiemgau ein wichtiger Eingangstor für Tourismus, Wintersport und Mitglied im Chiemgau Tourismus e.V. Die Gemeinden Bergen und Siegsdorf haben sich darüber hinaus als Luftkurort zusammengeschlossen.

Gemeinsam mit Bergen bietet Siegsdorf die „Mammut-/Hochfelln-Card“ als „preiswerte Urlaubskarte für die ganze Familie“ an. Im Kaufpreis enthalten sind Eintritte in verschiedene Bäder, Museen und Fahrten mit der Hochfelln-Seilbahn. Zusätzlich sind auch verschiedene Bahnverbindungen zwischen Ruhpolding, Siegsdorf und Traunstein kostenlos nutzbar.

Die Gemeinde Siegsdorf bietet mit dem überregional bekannten Südostbayerischen Naturkunde- und Mammut-Museum, dem Wallfahrtsort Maria Eck, dem Christkindl-Wallfahrtmuseum, dem Freibad und zahlreichen Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren, Wintersport und Fliegenfischen ein breites touristisches Angebot. Dennoch spielt in Siegsdorf im Gegensatz zu den Nachbargemeinden Inzell und Ruhpolding der Tourismus eine eher untergeordnete Rolle. Siegsdorf ist daher mehr als Eingangstor und Ankunftsort für die Chiemgauer Alpen zu sehen. Dies zeigt sich auch in den Übernachtungszahlen: wie im IKEK bereits analysiert, kommen in Siegsdorf nur ein Viertel so viele Gäste an wie in Inzell oder Ruhpolding (vgl. IKEK, S. 45).

3.3.1 Wirtschaft, Tourismus und Einzelhandel im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet Ortskern Siegsdorf haben aktuell 18 Einzelhandelsbetriebe, acht Dienstleistungsbetriebe und sechs gastronomische Betriebe ihren Standort. Der Bereich Lebensmittelnaheversorgung ist im Untersuchungsgebiet sehr gut abgedeckt. Diese setzt sich aus einem Vollsortimenter (Edeka-Markt), zwei Bäckern (einer davon angegliedert an den Edeka-Markt), einem Metzger, einem Getränkemarkt und einem Biomarkt zusammen. Weitere vorhandene Einzelhandelssortimente umfassen unter anderem Bekleidung, Schuhe, Rad- bzw. Bergsport, Schreibwaren, Baumarkt und Apotheken.

Einzelhandelskonzentration

Der Einzelhandel im Untersuchungsgebiet ist vorrangig an der Hauptstraße und der Reichenhaller Straße angesiedelt und verteilt sich ohne dominante Konzentration im Ortskern. Im Untersuchungsgebiet sind unterschiedliche Gastronomiebetriebe wie Gasthöfe, Cafés und Schnellimbisse vorhanden. Ebenfalls existiert ein gemischtes Angebot von Dienstleistern wie Friseure, Banken und Ärzte.

Attraktivität und Aktualität des Einzelhandels

Die Bausubstanz einiger Geschäfte im Untersuchungsgebiet weist Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf, besonders im Bereich der Fassaden und Schaufenster. Darüber hinaus wirken einzelne Geschäfte durch nicht mehr zeitgemäße Schaufenstergestaltung, ihre Sortimente, eingeschränkte Öffnungszeiten oder fehlende Barrierefreiheit für Kunden oft wenig einladend. Einige kürzlich sanierte Geschäfte weisen mit ansprechender Gestaltung hier allerdings bereits Tendenzen einer positiven Entwicklung auf.

Leerstände und räumliche Funktionstrennung

Aktuell finden sich im Untersuchungsgebiet 9 leerstehende Geschäftsflächen. Diese erzeugen besonders, so sie entlang der Hauptstraße liegen, sichtbare und spürbare Lücken im funktionalen Zusammenhang der Ortsmitte. Auch die topographische Teilung des Untersuchungsgebiets in Unter- und Obersiegsdorf führt zu einer funktionalen Trennung. In Obersiegsdorf konzentrieren sich vorwiegend öffentliche Einrichtungen, während in Untersiegsdorf überwiegend Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleister angesiedelt sind.

Touristische Infrastruktur

Zu den vorwiegend touristisch ausgerichteten Angeboten im Untersuchungsgebiet zählen die Tourist-Info, das Mammut-Museum mit Steinzeitgarten, das Christkindl-Wallfahrtmuseum und die Gastronomiebetriebe. Die Übernachtungsmöglichkeiten und Ferienwohnungen finden sich überwiegend in den Ortsteilen. Die für den Tourismus wichtige Infrastruktur des Bahnhofes mit Park-and-Ride-Parkplatz ist ebenfalls Teil des Untersuchungsgebietes.

3.4 Öffentliche Einrichtungen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich das Rathaus, die Freiwillige Feuerwehr, der gemeindliche Festsaal, die Katholische Kirche Mariä Unbefleckte Empfängnis mit Friedhof, Kriegerdenkmal und Kirchplatz (Kardinal-von-Faulhaber-Platz) die Grund- und Mittelschule und das Südostbayerische Naturkunde- und Mammut-Museum. Das Kardinal-von-Faulhaber-Alten- und Pflegeheim Siegsdorf und der Kindergarten St. Marien grenzen an das Untersuchungsgebiet an.

Schule und Bildung

Die Grund- und Mittelschule bietet eine offene Ganztagsbetreuung durch die KONIS Traunstein (Konzept individueller Schulpädagogik) an. Von Montag bis Donnerstag ist das Angebot -bis auf das Mittagessen- kostenfrei. Siegsdorf dient dabei als Ganztagsbetreuungsstandort des Mittelschulverbundes „Chiemgau-Süd“, wodurch das Betreuungsangebot auch von Schülern aus Bergen, Ruhpolding und Inzell wahrgenommen wird.

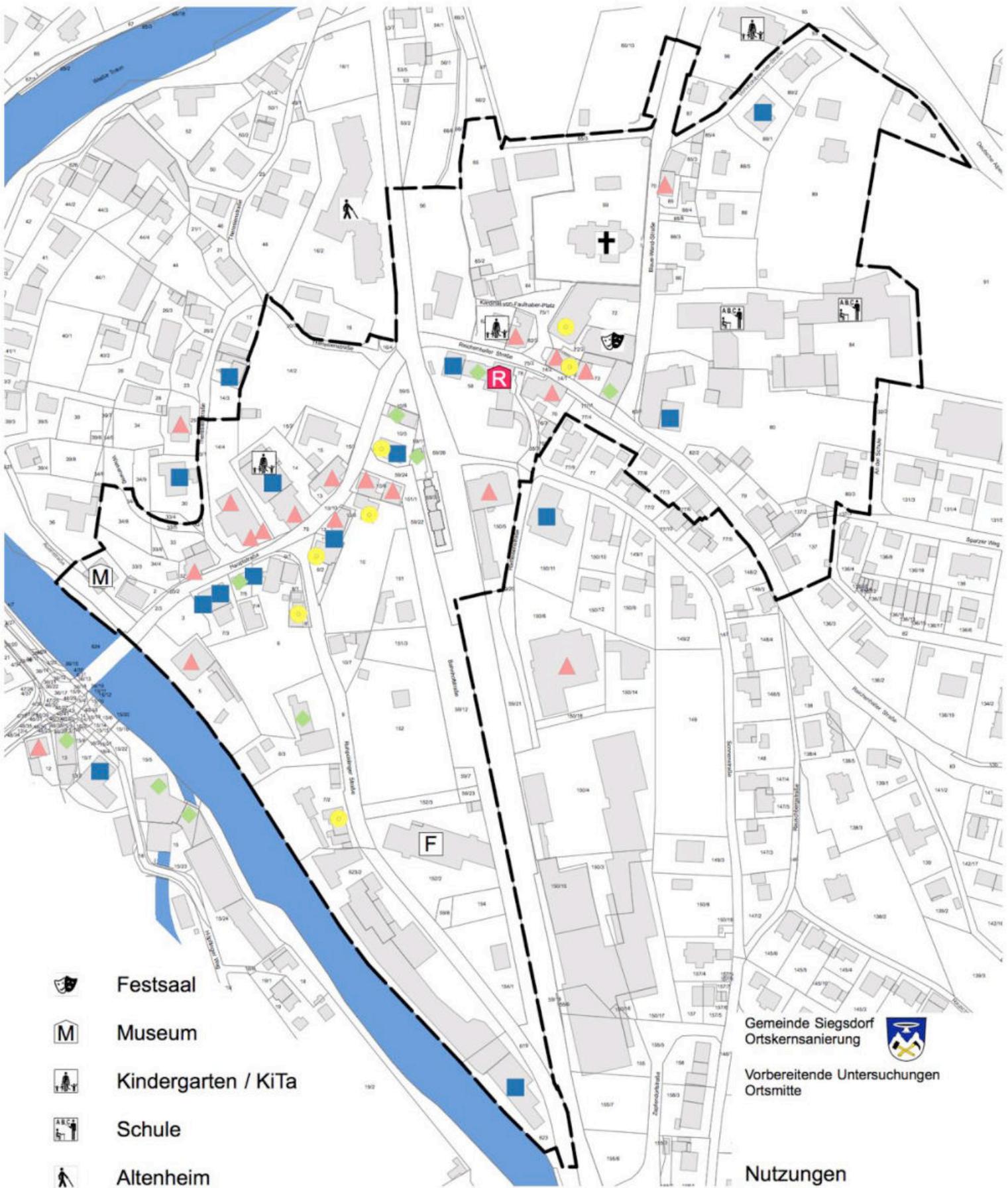
Kinderbetreuung

Im Jahre 2017 wurde vom Landkreis Traunstein eine differenzierte Sozialraumanalyse durchgeführt, laut der Siegsdorf bei Kindern im Alter zwischen 3 und unter 6 Jahren eine Betreuungsquote von über 100% aufweist. Dies sei laut dem Landratsamt Traunstein auf eben jene Standortfunktion der Ganztagsbetreuung im Schulverbund zurückzuführen, die auch Kindern aus umliegenden Gemeinden die Nutzung dieses Betreuungsangebotes ermöglicht.

Kinderkrippen- und Kindergartenplätze

Kinderkrippenplätze für Kinder bis zum 3. Lebensjahr werden in Siegsdorf durch die Stiftung Seraphisches Liebeswerk (SLW) Altötting getragen. Die von der Stiftung getragene Krippe St. Josef befindet sich in der Hauptstraße und bietet 2 Gruppen mit 26 Plätzen an. Den zweiten Standort bildet die Krippe Josefine am Kardinal-von-Faulhaber-Platz mit einer aus 13 Betreuungsplätzen bestehenden Gruppe.

Im Norden an das Untersuchungsgebiet angrenzend liegt der katholische Kindergarten St. Marien mit 5 Kindergartengruppen zu je 25 Plätzen und einer Hortgruppe mit ebenfalls 25 Plätzen. Träger ist die Katholische Kirchenstiftung Mariä Unbefleckte Empfängnis. Außerhalb des Hauptortes werden die Kindergärten in Eisenärzt (1 Gruppe mit 25 Plätzen) und Hammer (2 Gruppen mit insgesamt 50 Plätzen) von der Gemeinde Siegsdorf betrieben. In Eisenärzt gibt es außerdem noch einen Waldkindergarten mit Kapazitäten für 34 Kindern und 10 Kleinkinder. Träger ist die gemeinnützige GmbH h&b learning. Darüber hinaus bietet die Firma Metalltechnik Brückner für ihre Mitarbeiter unter der Trägerschaft der AWO einen Kindergarten mit 30 Plätzen und zusätzlichen Plätzen für 8 Kleinkinder an.



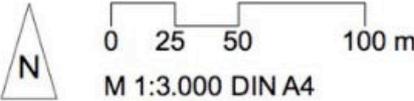
-  Festsaal
-  Museum
-  Kindergarten / KiTa
-  Schule
-  Altenheim

-  Leerstand
-  Einzelhandel
-  Gastronomie
-  Dienstleistung
-  Rathaus
-  Feuerwehr
-  Kirche

 Untersuchungsgebiet

Gemeinde Siegsdorf
Ortskernsanierung 
Vorbereitende Untersuchungen
Ortsmitte

Nutzungen



3.5 Flächen

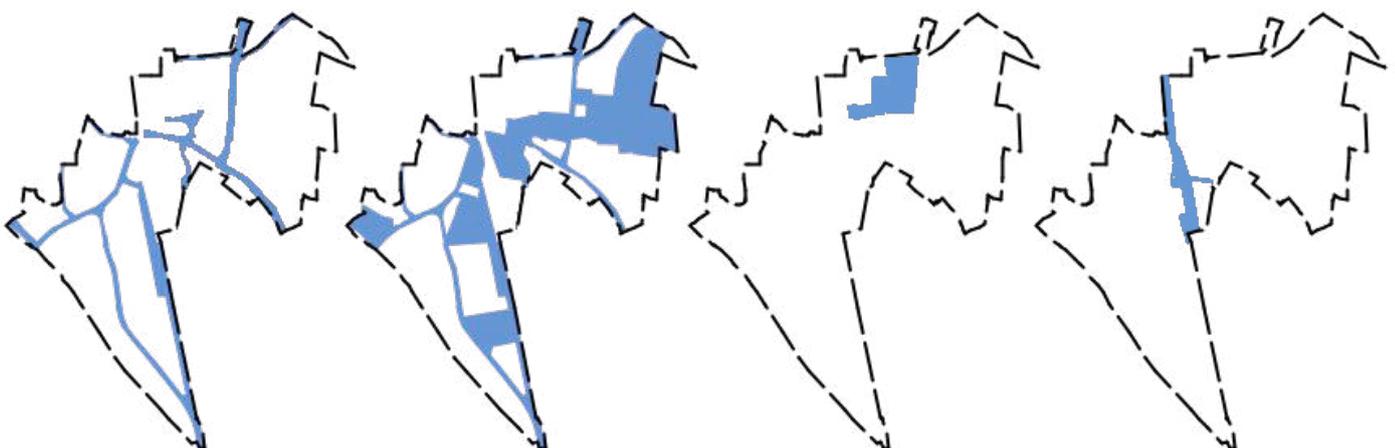
Grundlage bilden die Auswertung von Katasterplänen, Angaben der Gemeinde und eigene Erhebungen.

3.5.1 Grundstücke

Das Untersuchungsgebiet umfasst insgesamt 126 Grundstücke, wobei 13 Grundstücke nur teilweise im Untersuchungsgebiet liegen, bzw. über dasselbe hinausgehen wie z.B. Straßen.

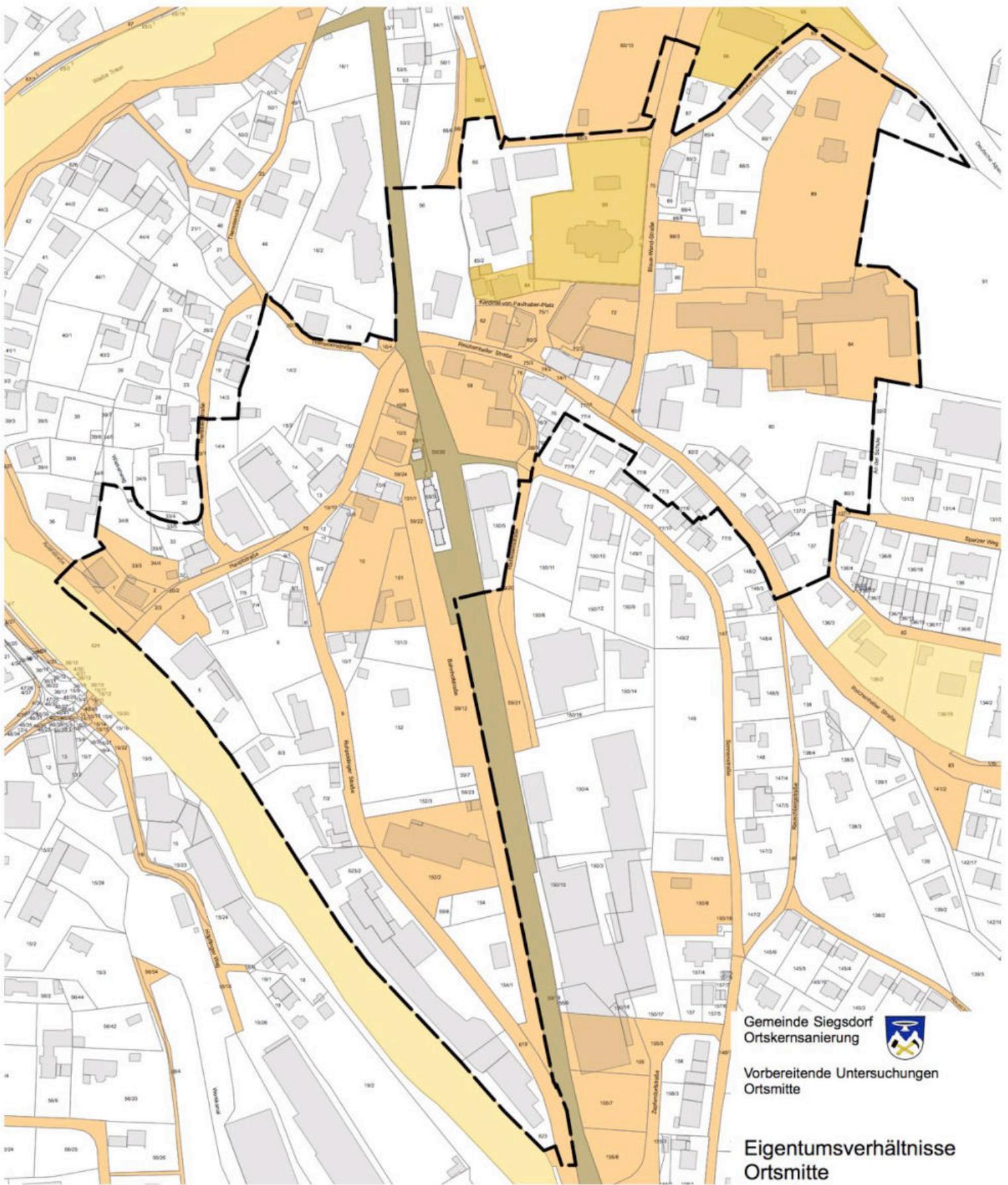
Das Gebiet hat eine Gesamtfläche von 13,5 ha, von der etwa 1,8 ha (13,6%) auf den öffentlichen Straßenraum entfallen. 33% der gesamten Grundstücksfläche (ohne öffentlichen Straßenraum) gehören öffentlichen Eigentümern; davon sind 77% im Eigentum der Gemeinde.

Eigentümer	Baugrundstücke und Grünflächen	Straßenraum	Sonstige	insgesamt
	112.663,054 qm 11,3 ha	18.392,607 qm 1,84 ha	4.015,441 qm 0,4 ha	135.071,102 qm 13,5 ha
Bund (Bahnflächen)	-	-	4.015,441 qm	4.015,441 qm
Freistaat Bayern	206,312 qm	-	-	206,312 qm
Gemeinde	35.186,710 qm	18.392,607 qm	-	53.579,317 qm
Kirche	5.831,197 qm	-	-	5.831,197 qm
Privateigentümer	71.438,835 qm	-	-	71.438,835 qm
insgesamt in %	83%	14%	3%	100%

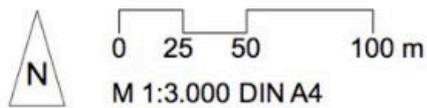


Schematische Darstellung der Flächenaufteilung im Untersuchungsgebiet:

von links nach rechts: Öffentlicher Straßenraum, Flächen im Gemeindeeigentum, Pfarrkirchenstiftung und DB Netze AG



- Gemeindeeigentum
- Eigentum Freistaat Bayern
- Eigentum Pfarrkirchenstiftung
- Eigentum DB Netze AG
- Privat
- Untersuchungsgebiet "Ortskern Siegsdorf" 13,50 ha



3.6 Verkehr

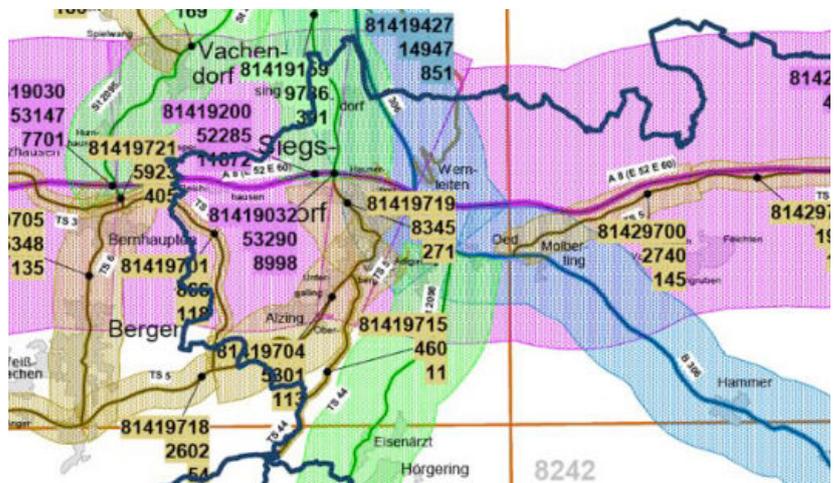
3.6.1 Verkehrsuntersuchung Siegsdorf

Zur Einschätzung der Verkehrsbelastung im Ortskern wurde im Januar 2017 von der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, München eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung in Siegsdorf kommt dem Kraftfahrzeugverkehr eine wesentliche Bedeutung zu. Durch die Lage der Gemeinde in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn 8 und der Bundesstraße 306 sowie der Kreisstraße TS 5, die durch Untersiegsdorf führt und der damit verbundenen Verkehrsknoten- und Verteilerfunktion der Gemeinde für die südlich liegenden Gemeinden Ruhpolding und Inzell, treten im Bereich des Ortskerns erhebliche Verkehrsströme auf.

Zwar führt die Bundesstraße 306 im Osten relativ weiträumig am Ort vorbei und bietet durch die günstige Anbindung an die Autobahnausfahrt Siegsdorf-Ost eine schnelle Direktverbindung nach Ruhpolding und Inzell, doch nutzen Ortskundige aus Richtung München und Rosenheim kommend häufig die Route über die Autobahnausfahrt Siegsdorf-West (ehemals Schweinbach) und die durch den Ortskern führende Ruhpoldinger Straße, um nach Süden zu gelangen.

Dies führt in der Ortsmitte zu erheblichen Beeinträchtigungen, besonders im Hinblick auf den Bahnübergang und die beengten Gehwegsverhältnisse.

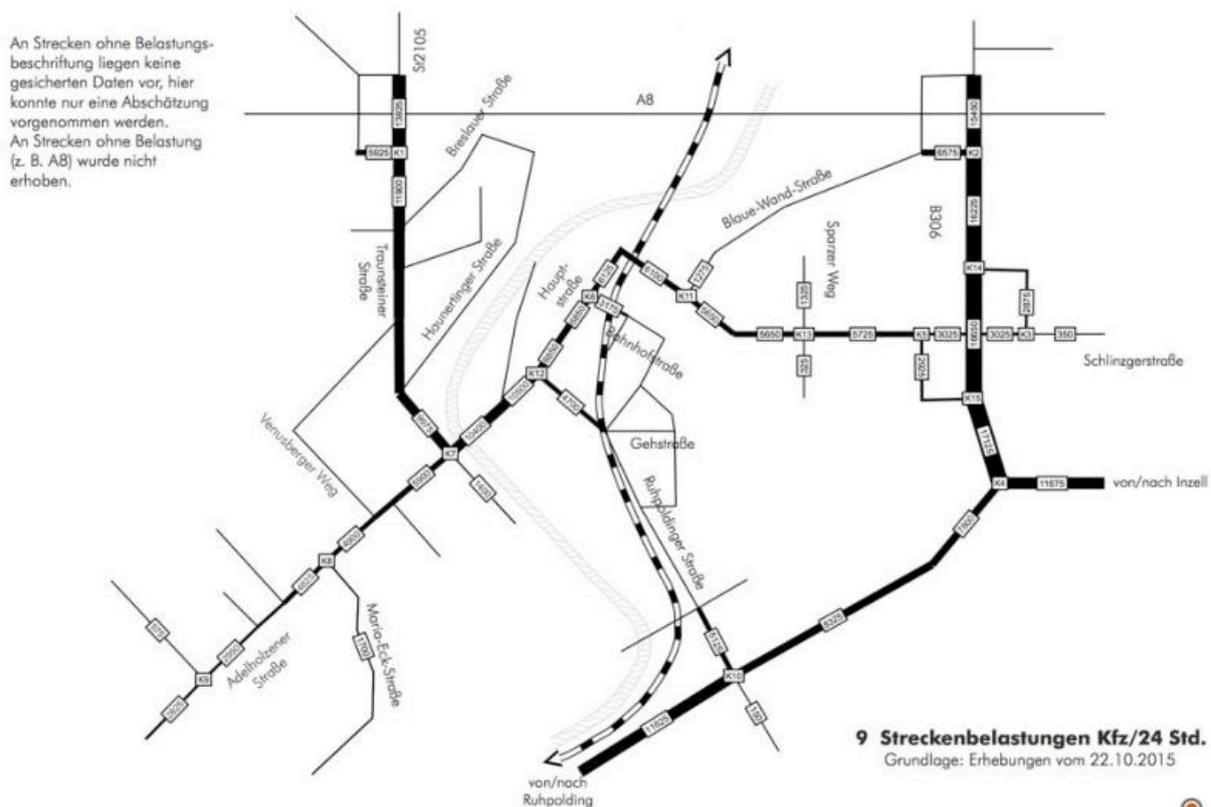


Der Ausschnitt aus der Verkehrsmengenkarte 2015 für den Landkreis Traunstein im Maßstab 1:100.000 zeigt den Hauptort Siegsdorf.

Quelle: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, bearbeitet

3.6.1.1 Verkehrserhebungen

Zur Erfassung der heutigen Situation im fließenden Kraftfahrzeugverkehr wurden am Donnerstag, 22.10.2015 unter anderem folgende Erhebungen durch Stadt-Land-Verkehr durchgeführt:



Quelle: „Gemeinde Siegsdorf - Verkehrskonzept Ortskern, Abbildungen 1 - 36“
Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH 2017, S.15, verkleinerte Darstellung



Nennenswert sind die Fahrzeugaufkommen auf der Hauptstraße, die mit ca. 5.000 Kfz / 24h im östlichen Abschnitt und ca. 10.000 Kfz / 24h bei der Traunbrücke zu Buche schlagen. Auch die Ruhpoldinger Straße ist mit ca. 4.700 Fahrzeugen pro Tag stark mit Durchgangsverkehr belastet.

Die nachstehenden Diagramme zeigen deutliche Verkehrsströme nach Ruhpolding. Der Straßenabschnitt der Hauptstraße zwischen Traunsteiner Straße und der als „Abkürzung“ dienenden Ruhpoldinger Straße ist mit 10.660 Kfz / 24h bezogen auf die übrige Ortsmitte entsprechend stark belastet.

3.6.1.2 Konzept

Zur Entschärfung neuralgischer Punkte entlang der stärker belasteten Straßenabschnitte der Ortsmitte, auch durch Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeiten, wurden durch Stadt-Land-Verkehr Maßnahmenkonzepte für die Ortsmitte vorgeschlagen:



Quelle: „Gemeinde Siegsdorf - Verkehrskonzept Ortskern, Abbildungen 1 - 36“
Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH 2017, S.43
(Verkleinerung der Darstellung um 50%)

29.1 Konzept Ortskern (West)

Maßstab 1: 1.000 (DIN A3)



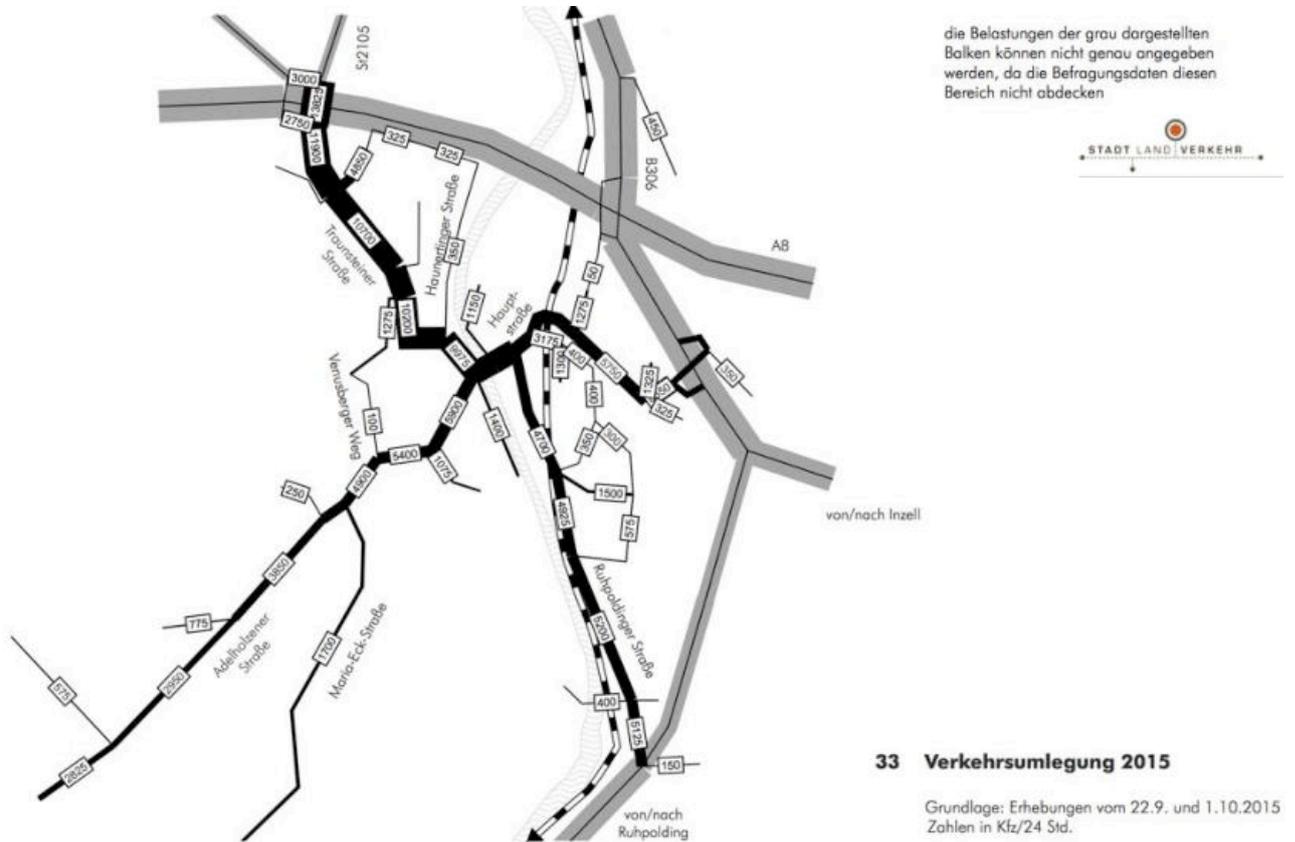
Quelle: „Gemeinde Siegsdorf - Verkehrskonzept Ortskern, Abbildungen 1 - 36“
Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH 2017, S.44
(Verkleinerung der Darstellung um 50%)

29.2 Konzept Ortskern (Ost)

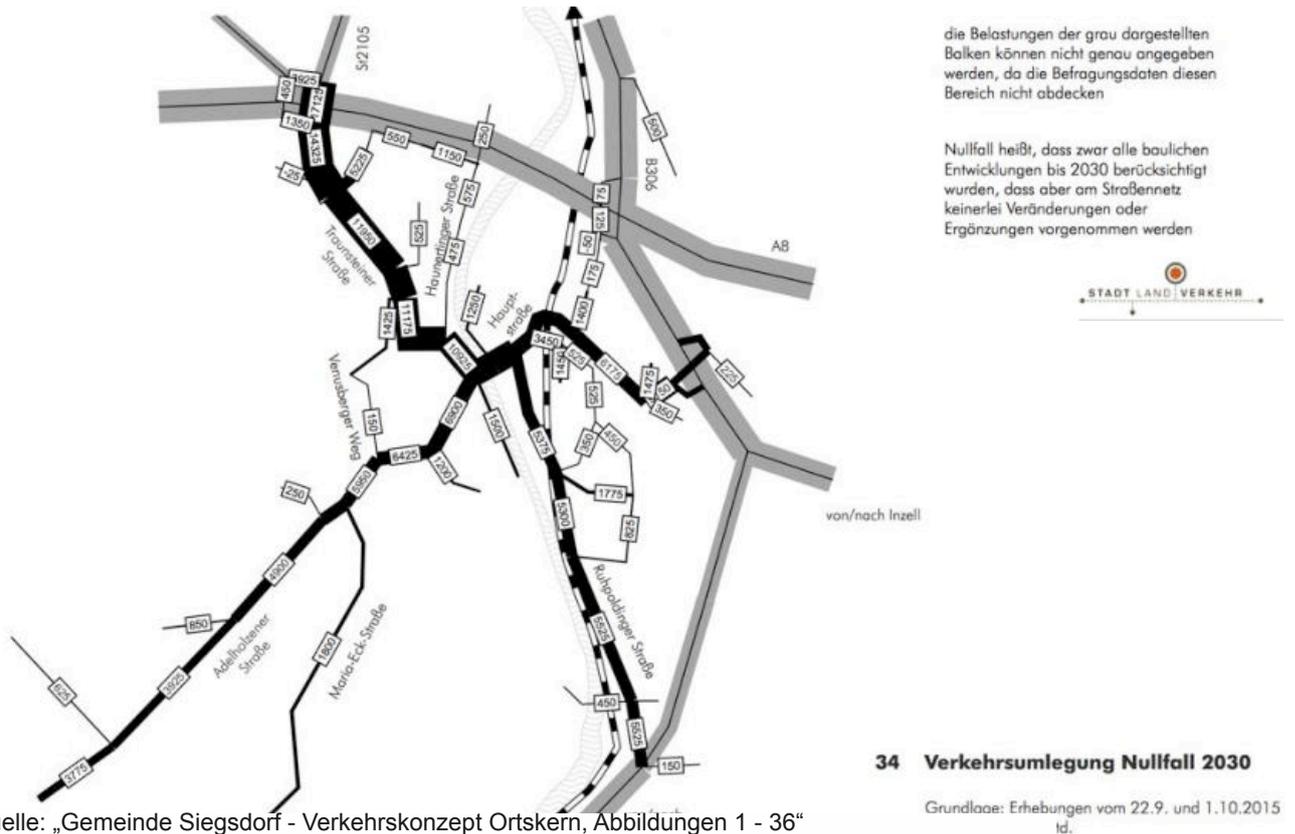
Maßstab 1: 1.000 (DIN A3)

3.6.1.3 Prognose

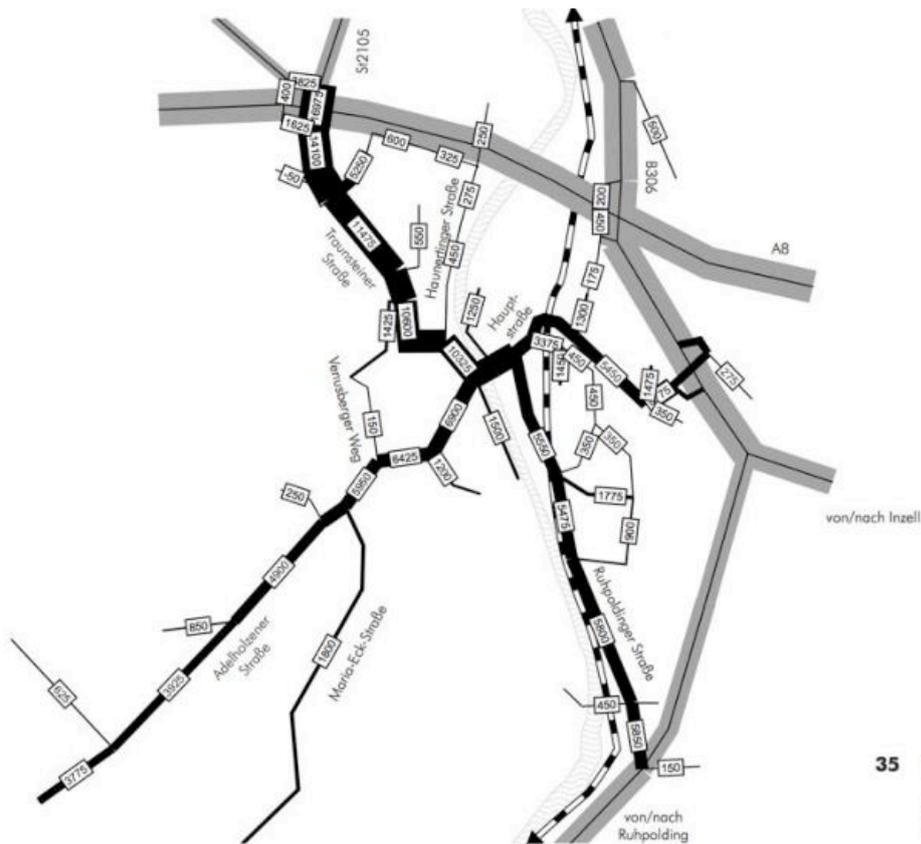
Durch Stadt-Land-Verkehr wurden verschiedene Entwicklungsszenarien der Verkehrssituation in der Siegsdorfer Ortsmitte erstellt:



Quelle: „Gemeinde Siegsdorf - Verkehrskonzept Ortskern, Abbildungen 1 - 36“
Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH 2017, S.48, verkleinerte Darstellung



Quelle: „Gemeinde Siegsdorf - Verkehrskonzept Ortskern, Abbildungen 1 - 36“
Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH 2017, S.49, verkleinerte Darstellung



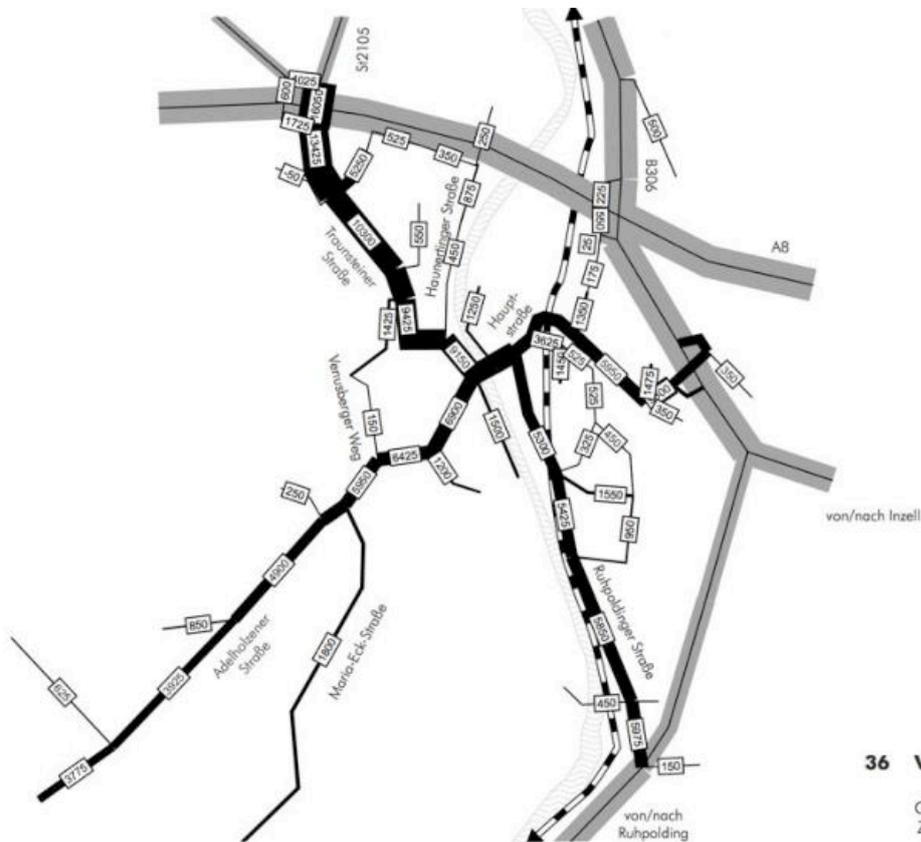
die Belastungen der grau dargestellten Balken können nicht genau angegeben werden, da die Befragungsdaten diesen Bereich nicht abdecken

im Planfall 1 wird von einer starken Verkehrsberuhigung, einem entsprechenden Umbau und einem LKW-Verbot in der Reichenhaller Straße und Teilen der Hauptstraße ausgegangen.

35 Verkehrsumlegung Planfall 1, 2030

Grundlage: Erhebungen vom 22.9. und 1.10.2015
Zahlen in Kfz/24 Std.

Quelle: „Gemeinde Siegsdorf - Verkehrskonzept Ortskern, Abbildungen 1 - 36“
Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH 2017, S.50, verkleinerte Darstellung



die Belastungen der grau dargestellten Balken können nicht genau angegeben werden, da die Befragungsdaten diesen Bereich nicht abdecken

im Planfall 2 wird zusätzlich zu Planfall 1 (starke Verkehrsberuhigung, ein entsprechender Umbau und ein LKW-Verbot in der Reichenhaller Straße und Teilen der Hauptstraße) angenommen, dass die B306 in Höhe Siegsdorf leistungsfähiger ausgebaut wird, dass die Einmündung der F.-X.-Steber-Straße in Traunstein leistungsfähiger wird und die Beschilderung an den Anschlussstellen Schweinboch und Siegsdorf angepasst wird.

36 Verkehrsumlegung Planfall 2, 2030

Grundlage: Erhebungen vom 22.9. und 1.10.2015
Zahlen in Kfz/24 Std.

Quelle: „Gemeinde Siegsdorf - Verkehrskonzept Ortskern, Abbildungen 1 - 36“
Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH 2017, S.51, verkleinerte Darstellung



3.7 Gegenüberstellung der Werte und Mängel

3.7.1 Bevölkerung und soziale Infrastruktur

Werte:

- Funktionale und lebendige Ortsmitte
- Gute Betreuungssituation für Schulkinder: Grund- und Mittelschule mit offener Ganztagsbetreuung im Ortskern
- Zentrale Lage öffentlicher Institutionen wie Rathaus, Gemeindebücherei und Festsaal der Gemeinde
- Seniorenheim nah am Ortskern: bietet den Bewohnern Teilhabe am öffentlichen Leben und wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten

Mängel:

- Keine bauliche Ortsmitte mit „Marktplatz“ und Sitzmöglichkeiten als Treffpunkt für ein reges Miteinander in der Gemeinde
- Eine Teilhabe aller Bewohner Siegsdorfs am öffentlichen Leben und Einkaufen ist durch mangelnde Barrierefreiheit an Gehwegen und Geschäften nur eingeschränkt möglich

3.7.2 Verkehr und Barrierefreiheit

Werte:

- Exzellente Anbindung des Ortskerns über die Hauptstraße und Ruhpoldinger Straße
- Kompakte Kernstruktur bedeutet kurze Wege
- Ortskern direkt an das Bahnnetz angeschlossen mit zentral gelegenem Bahnhof

Mängel:

- Zu schmale, bzw. teilweise keine Gehwege entlang der wichtigen Achsen Hauptstraße / Ruhpoldinger Straße
- Zu starke Auslastung der Hauptachsen im Untersuchungsgebiet, bzw. zu hohe Geschwindigkeiten durch großzügige Fahrbahnverläufe (weite Radien etc)
- Deutlicher Höhenunterschied zu Obersiegsdorf, Hangkante bildet Hindernis für Menschen mit eingeschränkten körperlichen Möglichkeiten
- Hohes Verkehrsaufkommen an der Haupt- und Ruhpoldinger Straße erschwert Fahrbahnüberquerung

3.7.3 Wirtschaft, Tourismus und Einzelhandel

Werte:

- Vor Ort befinden sich einige große Industrie- und Dienstleistungsbetriebe, die zahlreiche Arbeitsplätze bieten
- Im Ortskern findet sich eine gute Einzelhandelsversorgung für den täglichen Bedarf
- Die Einzelhändler zeigen Initiative in einem gemeinsamen aktiven Gewerbeverband
- Die Outlets von Birkenstock und Trigema ziehen Autofahrer von der Autobahn nach Siegsdorf, allerdings durch die Lage bedingt eher an den Ortsrand. (Austausch / Zusammenarbeit mit Ortskern? Oder eher Konkurrenz?)
- Siegsdorf besitzt eine gute verkehrliche Anbindung, sowohl für den Autoverkehr als auch für Bahnreisende
- Das Mammut-Museum ist überregional bekannt und hat im Jahr knapp 50.000 Besucher
- Die Beschilderung im Ortskern ist übersichtlich und ansprechend gestaltet

Mängel:

- Das Untersuchungsgebiet weist zahlreiche Leerstände von Einzelhandel und Gastronomie auf
- Im Ortskern herrscht ein hohes Verkehrsaufkommen und dadurch hohe Lärm- und Abgasimmissionen
- Die Straßen und der öffentliche Raum sind auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet, weniger für Radfahrer und Fußgänger und damit potenzielle fußläufige Kundschaft
- Das Gebäude des Mammut-Museums kann den gesteigerten Kapazitäten nicht mehr Platz bieten und soll erweitert werden
- Die Wegweiser („Fußspuren“ auf den Gehwegen) zum Mammut-Museum sind verblasst und darüber hinaus nicht mehr zeitgemäß im Sinne der Gestaltung des öffentlichen Raumes

3.7.4 Öffentlicher Raum, städtebauliche Gestaltung und Ortsbild

Werte:

- Erkennbar intakter historischer Städtebau entlang der Hauptachsen des Untersuchungsgebietes im Ortskern (klassische, bereits in frühen Stadien zusammengewachsene Kleinagglomeration aus Kirch- und Straßendorf mit Teilstrukturen des mittleren 19. Jahrhunderts)
- Vorhandensein einiger wichtiger, ortsbildprägender Gebäude und Gebäudeensembles
- Vorhandensein intakter Bau- und Einzeldenkmäler
- Intakte, nachvollziehbare Gliederung in gewachsene Hauptgeschäftsachse, Bahnhofsbereich und Kernstrukturen um die Kirche Obersiegsdorf
- Weitgehende Einhaltung der historisch vorgegebenen Kubatur und Ausrichtung entlang der Hauptachsen auch bei neueren Gebäuden
- Gravierende städtebauliche Fehlentwicklungen im Untersuchungsgebiet nur in geringem Maße feststellbar
- Baulich jüngere Entwicklung des Rathauskomplexes bildet mit zugehörigem, offenen Vorplatz ein gelungenes, wichtiges Bindeglied zwischen Unter- und Obersiegsdorf
- Guter räumlicher Bezug zu Natur und Fluss im Westen mit dem „Kurpark für alle Generationen“ sowie dem Parkareal am Rhodeländer Hof im Nord-Osten

Mängel:

- Vereinzelte bauliche Fehlentwicklungen im Bezug auf Kubatur und Maßstab an der westlichen Hauptstraße
- Teilweise zögerlicher baulicher Lückenschluss, dadurch in Teilbereichen mindergenutzte Flächenpotenziale im unmittelbaren Kernbereich
- Historisch erhaltene Struktur des öffentlichen Raumes überwiegend vom motorisierten Verkehr dominiert, dadurch teilweise verfälschte räumliche Wirkung
- Gestalterisches Prinzip „Von Hauswand zu Hauswand“ (räumliche Einheit des Straßenraumes ohne Barrieren wie Bordkanten, Auskragungen, schmale Gehwege) bisher nicht beachtet
- Ungenügender räumlicher Bezug zur Traun im Südwesten des Untersuchungsgebietes
- Ortsbildprägende Gebäude häufig vernachlässigt, in schlechtem baulichen Zustand

4. Zielvorstellungen und Planungsalternativen

4.1 Zielvorstellungen

Die Ziele für die Ortskernsanierung orientieren sich an den übergeordneten Zielvorstellungen und den örtlichen Gegebenheiten, die in der Bestandsaufnahme erfasst wurden und den daraus erkannten Problemen sowie aus den Erkenntnissen der Bürgerbeteiligung.

4.1.1 Nutzung

- Die Nutzungen im Ortskern sollen auch weiterhin gemischter Natur sein.
- Die Ortsmitte soll als Versorgungsstandort weiter gestärkt werden, vorhandene Versorgungsfunktionen sollen erhalten werden.
- Die Hauptstraße soll als Hauptgeschäftsachse weiter gestärkt werden und durch vielfältige Einzelhandelsnutzungen ein attraktives Angebot für die Bevölkerung bieten. Dies gilt besonders für den zentralen Bereich im Abschnitt Traunbrücke bis Kardinal-von-Faulhaber-Platz.
- Am Kardinal-von-Faulhaber-Platz wird eine Mischung aus öffentlicher Nutzung, Gastronomie und Einzelhandel angestrebt.
- Im Bereich zwischen Bahnhofstraße und Ruhpoldinger Straße wird eine Mischung aus öffentlicher Nutzung, Wohnen und Einzelhandel im Norden sowie Wohnen und Dienstleistungen im Süden angestrebt.
- In der Ortsmitte sollen Räumlichkeiten und Treffpunkte geschaffen werden, die Vereinen und Bürgern als Begegnungsstätten dienen und zur Stärkung des sozialen Miteinanders beitragen.
- Siegsdorf soll eine zukunftsorientierte Tourismusdestination sein.

4.1.2 Verkehr

- Der motorisierte Verkehr in der Ortsmitte soll entschleunigt und den Bedürfnissen der Fußgänger und Radfahrer an Sicherheit und Durchgängigkeit angepasst werden.
- Die Durchgängigkeit innerörtlicher Fuß- und Radwegverbindungen soll verbessert und ausgebaut werden.
- Der Verkehr im Ortskern soll sich als gleichberechtigte Mischung aller Verkehrsteilnehmer verstehen.

4.1.3 Gestaltung

- Der historisch gut erhaltene Städtebau im Ortskern bildet eine gute Grundlage für eine zeitgemäße Gestaltung des öffentlichen Raumes. Vorrangig sollen wichtige Verknüpfungspunkte im Ortskern für die Allgemeinheit aufgewertet und angemessen gestaltet werden.

4.1.4 Bauliche Entwicklung

- Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude sind zu erhalten und aufzuwerten. Sie bilden den Rahmen für ergänzende Neubauten.
- Mindergenutzte Flächen im Ortskern sollen einer angemessenen, baulich verträglichen Nutzung zugeführt werden und einen der Historie entsprechend nachvollziehbaren Lückenschluss bilden
- Der Ortskern ist unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Strukturen sinnvoll und nachhaltig zu ergänzen

5. Bürgerbeteiligung

Um der Öffentlichkeit die bisherigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen vorzustellen und darüber hinaus Ideen und Planungsvorschläge der Bürger einzuholen, wurde mit interessierten Bürgern und Vertretern der Gemeinde am 26. Oktober 2019 ein gemeinsamer Ortsspaziergang mit Mitgliedern des Planungsteams durchgeführt.

Um möglichst viele Bürger anzusprechen, wurde eine umfangreiche Kampagne mit Plakaten und Veröffentlichungen auf der Gemeindefreebseite sowie den Internetauftritten des Siegsdorfer Gewerbeverbundes durchgeführt, die von entsprechenden Pressemitteilungen im Traunsteiner Tagblatt begleitet wurde.



**Ortskernsanierung
Siegsdorf**

*gemeinsam
für morgen planen!*

**Ortsspaziergang mit anschließendem
Bürgerworkshop**

26. Oktober 2019 **14-17 Uhr**

**Treffpunkt Spaziergang am Kardinal-von-Faulhaber-Platz
Workshop in der Aula der Mittelschule**

**Anmeldung unter 08662 / 4987 - 0
poststelle@siegsdorf.bayern.de**





Nach der Begrüßung der Teilnehmer durch Herrn Bürgermeister Kammundeiner kurzen Einführung durch die Planer begann um 14 Uhr der Rundgang zu wichtigen Punkten der Ortskernsanierung. Die Route des Rundganges führte vom Startpunkt Kardinal-von-Faulhaber-Platz über den Bahnhof, die Entwicklungsfläche an der Bahnhofstraße, den Einmündungsbereich der Ruhpoldinger Straße und die Freifläche an der Brücke. Auf dem Rückweg wurde der nördliche Bereich der Hauptstraße thematisiert. Aufgrund des hohen Andrangs interessierter Teilnehmer, wurde der Spaziergang mit zwei Gruppen durchgeführt, die von Planern und Gemeindevertretern betreut wurden.



Begrüßung der Teilnehmer am Kardinal-von-Faulhaber-Platz durch Bürgermeister Kamm.



Beim Rundgang wurden den Bürgern städtebauliche Zusammenhänge zu den einzelnen Stationen vermittelt.

Im Anschluss zum Ortsspaziergang fand in der Aula der Mittelschule ein Bürgerworkshop zu den beim Rundgang angerissenen Punkten statt. Wichtige Hinweise zu Sanierung und Planungen wurden dabei vorab in einer Präsentation vorgestellt. Die Bürger konnten sich je nach Interessenlage für die Mitarbeit in einer von zwei Arbeitsgruppen zum Thema „Bebauung, Nutzung und Grünstruktur“, sowie „Öffentlicher Raum und Verkehr“ entscheiden.



Die Zwischenergebnisse wurden bei einer einführenden Präsentation erläutert.



Arbeitsgruppe „Öffentlicher Raum und Verkehr“



Teilnehmer der Arbeitsgruppe „Bebauung, Nutzung und Grünstruktur“ bei der Diskussion.

Nach dem Workshop wurden die Ergebnisse der beiden Arbeitsgruppen im Plenum präsentiert. Die Teilnehmer konnten so auch Anregungen zu der jeweils anderen Arbeitsgruppe geben und in der Diskussion Fragen an die Planer und Gemeinde stellen. Aufgrund des breiten Spektrums der Teilnehmer, die aus allen Bereichen des Gemeindelebens kamen, wurden einige Punkte der vorgestellten Themen kontrovers diskutiert. Unter anderem standen die Thematik öffentlicher Parkplätze, die gegenwärtige und zukünftige Einzelhandelsstruktur sowie die generelle Verkehrsberuhigung im Zentrum vieler Anregungen der Bürger. Eine genaue Darstellung der behandelten Diskussionsthemen kann dem Dokumentationsheft zur Bürgerbeteiligung entnommen werden.

Die von den Teilnehmern eingebrachten Vorschläge und Anregungen wurden berücksichtigt, in alle Überlegungen einbezogen und in die vorliegenden Untersuchungen eingearbeitet.



Mitarbeiterinnen des Planungsteams stellen die Ergebnisse der Workshop-Arbeitsgruppen im Plenum vor.

6. Maßnahmen zur Ortskernsanierung

Aus den Anregungen der Bürgerbeteiligung, den Zielen und Maßnahmen des IKEK und den Überlegungen der Planer ergeben sich zahlreiche Maßnahmen zur Ortskernsanierung, die im folgenden gelistet und erläutert werden.

6.1 Gestalterische und räumliche Aufwertung des Straßenraumes

Allgemein weist die zentrale städtebauliche Entwicklungsachse der Gemeinde, die Hauptstraße, derzeit einen im Hinblick auf Barrierefreiheit, Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer sowie im Bezug auf Ästhetik und zeitgemäße Ortsmittengestaltung zahlreiche Defizite auf, die im Sinne der Ortskernbelebung behoben werden sollten.

Neugestaltung Hauptstraße-West mit Platzbereich Einmündung Ruhpoldinger Straße - Hauptstraße

Aus historischer Sicht bildet der Einmündungsbereich der Ruhpoldinger Straße in die Hauptstraße einen Knotenpunkt von städtebaulich hoher Bedeutung, da sich hier, an der früher im Zusammenhang mit den erzverarbeitenden Werkstätten wichtigen Abzweigung nach Eisenärzt und Ruhpolding, die Kernagglomeration der Bebauung im Bereich Mittersiegsdorf befand. Noch bis in die 1930er Jahre zierte den Platzraum, der von eindrucksvollen Großbauernhöfen geprägt wurde, eine Mariensäule, die dem späteren Straßenausbau für den sich zunehmend motorisierenden Verkehr weichen musste. Der Platz, der noch heute durch das gut erhaltene Baudenkmal Ruhpoldinger Straße 2 und die zumindest in ihrer heutigen Kubatur stimmigen Bauten Hauptstraße 7, 9a und 16 gesäumt wird, ist mittlerweile durch den Straßenverkehr zu einem rein verkehrlich bedeutsamen Knotenpunkt verkommen. Die Gehbereiche weisen völlig unzulängliche Querschnitte auf und verfügen über keine nennenswerte Aufenthaltsqualität, obschon sich in der Umgebung des Platzes funktionierende Geschäfte mit überwiegend Laufkundschaft befinden.



Im derzeitigen Erscheinungsbild der Platzsituation dominiert der fließende Verkehr. Gehbereiche sind auf Randlagen und Arkaden beschränkt.

Möglichkeiten der Aufwertung des Bereiches in puncto Fußgängersicherheit in Verbindung mit einer zeitgemäßen Gestaltung des Platzraumes wurden bereits im interkommunalen Entwicklungskonzept der ARGE Südliches Trauntal (IKEK) ansatzweise vorgestellt. Im vorliegenden Bericht ergeben sich aufgrund der wesentlich größeren Betrachtungsschärfe weiterreichende Maßnahmenvorschläge, die auch die städtebauliche Entwicklung zwischen Bahnhofstraße und Ruhpoldinger Straße sowie weitere Abschnitte der Ortsmitte einbeziehen.



Fotomontage der möglichen Einmündungssituation nach Gestaltung (Darstellung aus dem IKEK)

Historisch war die platzartige Straßensituation an der Einmündung zur Ruhpoldinger Straße stets entsprechend inszeniert, so zum Beispiel durch die bereits erwähnte Mariensäule, die heute einen anderen Standort gefunden hat oder in früheren Zeiten durch Grüngestaltung. Im Rahmen der Wiederbelebung dieser Platzsituation als solche sollte daher auch über eine identitätsstiftende Landmarke an diesem Punkt nachgedacht werden. Als Beispiel kann etwa eine abstrakte Neuinterpretation der alten Mariensäule dienen.



Die ehemals an der Einmündung befindliche Mariensäule steht heute an der Theresienstraße und schmückt den Auftakt zur Seniorenwohnanlage.



Konzeptioneller Entwurf der Platzsituation an der Einmündung Hauptstraße - Ruhpoldinger Straße
M 1:500

Betrachtet man die Defizite, die sich mit dem starken Fahrverkehr in diesem Bereich heute besonders deutlich zeigen, die damit verbundene Notwendigkeit der Instandsetzung der Gehwege und Fahrbahn sowie die heutigen Maßstäbe einer attraktiven und funktionierenden Ortsmitte und die städtebaulichen Möglichkeiten, die sich hier auch aus der Historie ergeben, so sind an diesem Ort all diejenigen Voraussetzungen gegeben, die hier eine Wandlung dieses für die Ortsmitte Siegsdorfs immer noch prägenden Raumes hin zu einem attraktiven, funktional wichtigen Aufenthaltsbereich und Geschäftsraum zulassen.

Unter Berücksichtigung der historisch überlieferten Gestaltungsansätze sowie der Bedürfnisse an Barrierefreiheit und Ortsbild, kann an der Einmündungssituation ein bedeutender Sanierungsschritt unternommen werden, der aufgrund der Möglichkeit, die verschiedenen Verkehrsarten miteinander und mit hoher Aufenthaltsqualität in Einklang zu bringen, gleichsam Maßstab für die weitere Ortsgestaltung- und Sanierung liefern kann, besonders im Zusammenhang mit den in der Machbarkeitsstudie für den Bereich zwischen Bahnhofstraße und Ruhpoldinger Straße angedachten Entwicklungen zur Belebung der Ortsmitte.



Arbeitsmodell Entwicklungsfläche Ruhpoldinger Straße - Bahnhofstraße mit der geplanten Platzsituation am Bürgertreff und neuer Durchwegung. Der Bürgertreff gliedert den Bereich in eine reine Aufenthaltsfläche und Bahnhofsvorplatz.

Generelle Neugestaltung und räumliche Neuordnung des Straßenraumes entlang der Hauptstraße

Entlang der Hauptstraße sind unterschiedlich breite Gehwege mit teilweise unklaren Eigentumsverhältnissen anzutreffen. Hier sollten über eine Kombination aus Veränderung des Fahrbahnquerschnittes und Grunderwerb klare Verhältnisse herbeigeführt werden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Fußgängerverkehrs, auch im Hinblick auf die Barrierefreiheit, nachhaltig zu gewährleisten.

Eine Reduktion des Fahrbahnquerschnittes auf 5,50m an Gebäudeengstellen und auf 6,00m im übrigen Verlauf, erlaubt die Einhaltung einer weitgehend konstanten Gehwegsbreite von 2,00m bis 2,50m.

6.2 Räumliche Neuordnung Faulhaber-Platz

Aufgrund größerer Leerstände und erheblichem Sanierungsbedarf des Ensembles am Kardinal-von-Faulhaber-Platz wurden bereits im Interkommunalen Entwicklungskonzept (IKEK) grundlegende Vorschläge zur möglichen Behebung der städtebaulichen Missstände in diesem Bereich gegeben.

Im Anschluss an das IKEK wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie detailliertere Vorschläge und mehrere Entwicklungsvarianten erarbeitet. Dabei konnte auch auf zu einem früheren Zeitpunkt durch die Gemeinde beauftragte Untersuchungen zur Situation am Kardinal-von-Faulhaber-Platz zurückgegriffen werden. Zweck der Machbarkeitsstudie war es, der Gemeinde frühzeitig für den untersuchten Bereich geeignete Vorschläge und Handlungsalternativen zu geben. Durch die mittlerweile für einen größeren Untersuchungsbereich gültigen, vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung kann die Machbarkeitsstudie mit den darin enthaltenen Planungsvarianten und Maßnahmenvorschlägen in die vorbereitenden Untersuchungen übernommen und weiter verfeinert werden. Für eine umfassende Bestandsaufnahme des Bereiches wird auf die Machbarkeitsstudie und weitere Einzelgutachten verwiesen.



Bereich der Machbarkeitsstudie (rot) für die räumliche Neuordnung des Bereichs Kardinal-von-Faulhaber-Platz mit Schulzentrum, ohne Maßstab.

Kardinal-von-Faulhaber-Platz 4 „Bosch-Haus“

Zur Steigerung der Attraktivität des Platzes, der eine Zentrumsfunktion für den Siedlungsteil Obersiegsdorf darstellt, wurden durch die Gemeinde Machbarkeitsstudien beauftragt, die zahlreiche Gestaltungsvariationen zeigen. Grundsätzliche Herausforderung bei den Sanierungsstudien ist die Stärkung des Bereiches unter Wahrung der baulich-historischen Identität und Bedeutung dieses auf die Pfarrkirche ausgerichteten Platzes.

Besonders prägend wirkt in diesem Bereich das als „Bosch-Haus“ bekannte Gebäude Kardinal-von-Faulhaber-Platz 4 an der südwestlichen Seite des Platzes, das aufgrund seiner historisch gewachsenen Baumasse und Geschossigkeit eine beeindruckende Eingangskulisse zum Platz bildet. Die historische Fassade mit aufwendigen Malereien, original erhaltenen, ornamentalen Verzierungen und schmiedeeisernen Balkonen leistet einen wesentlichen Beitrag zum Ortsbild und wirkt überdies durch die Lage des Gebäudes relativ nah am oberen Ortseingang prägend auf die baukulturelle Identität der Gemeinde Siegsdorf.



Das Bosch-Haus von Südosten

Quelle: Bestandsaufnahme und Substanzbeurteilung
Planungsgruppe Straßer

Das Hauptgebäude wird derzeit nur noch im Erd- und Untergeschoss gewerblich genutzt. Die Wohnungen in den oberen Geschossen stehen leer. Das Hintergebäude beherbergt momentan noch eine Kinderkrippe. Einem Fachgutachten aus dem Jahr 2000 zufolge, befindet sich die Bausubstanz in einem schlechten Zustand. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Zahl der zum damaligen Zeitpunkt erfassten Mängel ob des überwiegenden Leerstandes inzwischen erhöht hat.

Nachfolgend sollen die bisher erarbeiteten Planungsvarianten kurz erörtert und dargestellt werden.

Planungsvorschläge
Dipl. Ing. Vinzenz Dufter

Zur Neuordnung des Kardinal-von-Faulhaber-Platzes wurde der Gemeinde im Jahre 2016 bereits vom Architekturbüro Vinzenz Dufter eine Bestandsaufnahme mit Planungsvorschlägen vorgelegt. Diese Vorschläge fanden bei den durch SEP entwickelten Alternativen grundlegende Berücksichtigung.

Alternative 1a sieht einen radikalen Abbruch des Bosch-Hauses und Ersatz durch einen Parkplatz vor.

Der Gasthof Neue Post wird durch einen Baukörper von geringerer Kubatur ersetzt und neben Gewerbe auch als Vereinsgebäude, bzw. Bibliothek genutzt.

Alternative 1b sieht ebenfalls den vollständigen Abbruch des Bosch-Hauses vor, bricht jedoch zudem gänzlich mit dem historischen Raumgefüge, indem die Neue Post durch einen querliegenden Baukörper ersetzt werden soll, der am bestehenden Festsaal anliegt.

Alternative 2a zeigt einen Komplettabbruch des Bosch-Hauses mit Ersatz durch einen querliegenden Baukörper mit zwei bis drei Vollgeschossen. Der Ersatz des Gebäudes Neue Post ähnelt dem Vorschlag in Alternative 1b, jedoch mit einem zum Heger-Haus parallelen Baukörper.

Alternative 2b kann als Mischung aus Alternative 1b und 2a verstanden werden, jedoch mit dreigeschossigem Baukörper parallel zur Kirchhofmauer mit Parkplätzen im Erdgeschoss.

Alternative 3a sieht den Erhalt des ortsbildprägenden Hauptgebäudes Bosch-Haus vor. Die Neue Post wird hingegen durch einen querliegenden Baukörper ersetzt und der Raum vor dem Kirchhof nach Osten hin geöffnet.

Planungsvorschläge SEP

Wesentliches Grundmerkmal der durch SEP vorgelegten Varianten ist der Erhalt des ortsbildprägenden Gebäudes Kardinal-von-Faulhaber-Platz 4, „Bosch-Haus“.

Variante 01 sieht einen vollständigen Erhalt des Bosch-Hauses vor. Der Gasthof Neue Post wird durch ein Gebäude von geringeren Ausmaßen ersetzt, die Ausrichtung in der Achse zur Kirche wird beibehalten. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird eine Tiefgarage unter dem Ersatzgebäude Neue Post vorgeschlagen. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt parallel zur Friedhofsmauer. Eine vorgelagerte Mauerscheibe trennt die Zufahrt optisch vom Vorbereich des Festsaaes.



Variante 02 stimmt in allen wesentlichen Punkten mit Variante 01 überein, die Tiefgaragenzufahrt ist jedoch in einem Ersatzbau für das Hintergebäude Neue Post untergebracht.



Variante 03 schlägt einen Ersatz des Hintergebäudes am Bosch-Haus vor. Der Gasthof Neue Post wird durch einen Neubau von ähnlichen Ausmaßen ersetzt. Die bestehenden Baugrenzen und Fluchten werden dabei vollständig beibehalten. Die Tiefgarage umfasst den Vorplatz des Festsaales mit im Nebengebäude untergebrachter Zufahrt.



Grundsätzliches

Zum Erhalt des historisch bedeutsamen Platzgefüges am Kardinal-von-Faulhaber-Platz empfiehlt es sich grundsätzlich, das ortsbildprägende Bosch-Haus zu erhalten. Das Rückgebäude kann ersetzt werden.

Bei Abbruch und Neubau der Neuen Post sollten die ursprünglichen, bestehenden Gebäudefluchten, insbesondere die auf die Kirche ausgerichtete Achse an der östlichen Platzseite, beibehalten werden. Eine Öffnung des Kardinal-von-Faulhaber-Platzes zum Vorbereich des Festsaales ist aus räumlich-historischen Gründen nicht zu empfehlen.

Die Aufenthaltsqualität des Platzes sollte im Vordergrund stehen. Für den ruhenden Verkehr wird daher eine Lösung mit Tiefgarage empfohlen.

Bei einer Neugestaltung des Platzes und der Oberflächen ist eine gestalterische Verknüpfung mit den angrenzenden denkmalgeschützten Gebäuden im Norden angeraten.

6.3 Neuordnung des Straßenraumes an der Blaue-Wand-Straße

Die Blaue-Wand-Straße stellt eine wichtige Erschließungsachse einer Anzahl bedeutender Grundfunktionen der Gemeinde Siegsdorf dar. Der Gemeindefestsaal, die Grund- und Mittelschule mit dem Jugendtreff im Rhodeländerhof sowie der Kindergarten St. Marien werden über sie an die Ortsmitte angebunden. Zudem liegen der Friedhof und einige ortsbildprägende, historische Gebäude in diesem Bereich. Die Gestaltung der Blaue-Wand-Straße wird der Bedeutung dieses Areals für die Gesamtgemeinde derzeit nicht gerecht. Schmale, auf ein Minimum reduzierte Gehwege, asphaltierte Oberflächen in teilweise mangelhaftem Zustand und eine generell spürbare, räumliche Beliebigkeit, bedingt durch die Vielzahl an unterschiedlichen Einfriedungen und Freibereichsgestaltungen, geben der Blaue-Wand-Straße den Charakter einer peripheren Nebenstraße.

Parkplatzsituation und Osteingang Friedhof

Sowohl die Schule als auch der Kindergarten St. Marien verfügen jeweils über eigene Parkplätze für Besucher und Angestellte. Der Friedhof und der gemeindliche Festsaal, die einen zentralen Anlaufpunkt für Besucher in diesem Bereich darstellen, sind in diesem Zusammenhang eher unterversorgt. Zwar existieren im Bereich der nördlichen Friedhofserweiterung Parkplätze zu beiden Seiten der Straße, jedoch nutzen diese den zur Verfügung stehenden Raum nicht optimal aus. Im südlichen Bereich der Blaue-Wand-Straße fehlen Parkplätze für den Friedhof vollständig, obschon sich hier der Osteingang zum Friedhof befindet. Die Oberflächen des Gehweges entlang der Friedhofsmauer sind in schlechtem Zustand und die geringe Breite wird der Aufgabe als Hinführung zum Osteingang des Friedhofes nicht gerecht.

Räumliche Fassung und Straßenraum

Probleme bei der Fassung des Raumes ergeben sich einerseits durch den gegenüber der Friedhofsmauer weit zurückgesetzten Baukörper Blaue-Wand-Straße 6, dessen ortsbildprägende Wirkung hierdurch nur eingeschränkt erfahrbar ist sowie durch die unklar gestalteten Freibereiche am Schulparkplatz, der gegenüber des Vorplatzes zum Festsaal in seinem derzeitigen Zustand eher störend wirkt.

Die verfügbare Breite der Blaue-Wand-Straße lässt es in den wichtigen Abschnitten am Festsaal und am Friedhof zu, eine Neuordnung der momentan unzureichenden Verhältnisse vorzunehmen, sodass die hier anliegenden Funktionen in Verbindung mit möglichen zukünftigen Entwicklungen am Kardinal-von-Faulhaber-Platz eine angemessene Aufwertung erfahren.



Blick nach Norden: Die räumlichen Probleme ergeben sich aus dem Rückversatz des Gebäudes Blaue-Wand-Straße 6 in Verbindung mit dem ungenügenden Parkplatzangebot am Friedhof. Im Vordergrund links der schmale Gehweg zum Osteingang des Friedhofes.



Blick nach Norden: Links der Festsaal, rechts der Zugang zu den Freianlagen des Grund- und Mittelschulkomplexes: Angesichts der hohen funktionalen Bedeutung der beiden gegenüberliegenden Nutzungen Festsaal und Schulzentrum, wirkt die Blaue-Wand-Straße in diesem Bereich mehr wie eine diese Bereiche durchschneidende Trennlinie, als eine Erschließungsachse. Dies ist neben den unterschiedlichen Gestaltungsansätzen der jeweiligen Freibereiche auch auf die Bordkanten zurückzuführen.



An der Blaue-Wand-Straße liegen sich die teilweise gut gestalteten Freibereiche des Festsaaes direkt gegenüber mit den mangelhaften Bereichen an der Grund- und Mittelschule.

Gestaltungsvorschläge zur räumlichen Neuordnung an der Blaue-Wand-Straße

Grundsätzlich sollte im Hinblick auf den derzeitigen Zustand der Oberflächen an der Blaue-Wand-Straße über eine Sanierung des Belages nachgedacht werden. In diesem Zusammenhang bietet sich - zumindest im südlichen Abschnitt sowie im unmittelbaren Bereich des Vorplatzes zum Festsaal und der Freiflächen des Schulkomplexes - eine hochwertige Gestaltung mit gepflasterten Oberflächen und höhengleichen Flächen an. Hierfür kann das bereits im Außenbereich des gemeindlichen Festsaales in Ansätzen vorhandene Gestaltungskonzept aufgegriffen und auf den gesamten Straßenraum in diesem Abschnitt übertragen werden.

Über eine Einbindung des Vor- bzw. Parkplatzbereiches des Schulkomplexes sollte im Sinne einer gestalterisch-funktionalen Verknüpfung dieser beiden wichtigen öffentlichen Bereiche in diesem Zusammenhang nachgedacht werden. Eine geringfügige Neuordnung der Parkplatzpositionen wäre damit nötig. Um das Osttor des Friedhofes besser zu erreichen, ist der hierhin führende Gehweg auf eine Breite von 2,0 Meter zu erweitern und im Sinne der vorgenannten Gestaltung mit hochwertigen Belägen zu versehen. Die verbleibende Fahrbahn kann dabei ab der Nordkante des Gebäudes Blaue-Wand-Straße Nr. 4 in einer Breite von 5 bis 6 Metern weiterhin in Asphalt ausgeführt werden.

Ab dem Grundstück Anwesen Blaue-Wand-Straße 6 kann über die Schaffung zusätzlicher Parkplätze für den Friedhof nachgedacht werden. Die im Eigentum der Gemeinde befindliche Fläche würde in diesem Zuge um 6 Meter parallel zur Straße verkleinert, um Raum für etwa 10 Stellplätze senkrecht zur Fahrbahn zu gewinnen. Das stark von der Straße zurückversetzte ortsbildprägende Gebäude würde dadurch zudem scheinbar näher an den öffentlichen Raum heranrücken und der Straßenraum hier generell eine funktional sinnvolle Fassung erhalten.



Fotomontage der umgestalteten Blaue-Wand-Straße mit breiterem Gehweg an der Friedhofsmauer und Senkrechtparkern.



Konzeptioneller Entwurf für den südlichen Teilbereich Blaue-Wand-Straße
M 1:500

Die gestalterischen Maßnahmen sehen einen offenen Straßenplatz zwischen dem Festsaal und dem Schulgelände vor, der über Durchgänge mit dem Areal Kardinal-von-Faulhaber-Platz verbunden ist. Die Wegeflächen sind mit Platten gestaltet, die Platzfläche kann als wassergebundene Decke ausgeführt werden. Die Fahrbahn ist bis auf Höhe des Anwesens Blaue-Wand-Straße Nr. 4 durchgehend gepflastert. Lockere Baumstellungen verbinden beide Platzseiten optisch miteinander.

Für das Grundstück Blaue-Wand-Straße 6 wird neben der Sanierung des ortsbildprägenden Gebäudes ein erdgeschossiger Anbau mit Gründach zur Unterbringung einer Kindertagesstätte vorgeschlagen. Entsprechende Parkplatzflächen können senkrecht zur Fahrbahn an der Grundstücksgrenze angeordnet werden.

6.4 Wiederherstellung Kopfbauwerk Traunbrücke

Im Bereich des Flurstücks Nr. 3, östlich der Traunbrücke, wurden die alte Schmiede und der dem Fremdenverkehr dienende, eingeschossige Nachkriegsbau im Zuge des Brückenneubaus im Jahre 2005 abgebrochen. Die dadurch entstandene Lücke, derzeit als Parkplatzprovisorium genutzt, sollte aus städtebaulichen Gründen wieder geschlossen werden um den Straßenraum im Bereich des ohnehin bereits zurückgesetzten Museums wieder zu fassen und die Ansicht des Traun-Ostufers von Untersiegsdorf aus wiederherzustellen.

Zur Orientierung bei der Aufwertung der Uferansicht kann dabei das Gebäude auf Flurstück Nr. 5 dienen, dessen Hauptfassade auf die Traun ausgerichtet ist. In diesem Zusammenhang würde sich die Errichtung eines zur Hauptstraße hin traufständigen, zweigeschossigen Querbaus auf der Fläche des jetzigen Parkplatzes anbieten.



Historische Ansichtskarte der Traunbrücke in Siegsdorf um das Jahr 1967: Der in Richtung Traunbrücke giebelständige Bau (Bildmitte) prägt den optischen Auftakt zum baulichen Gefüge an der Hauptstraße.



Das Luftbild aus dem Jahre 2002 zeigt das noch bebaute Flurstück Nr. 3 mit dem einprägsamen Querbau, der alten Schmiede und dem Fremdenverkehrsbau, Quelle: Google Earth Pro

Der Verlauf der Flurgrenzen lässt den alten traufständigen Bau noch erahnen. Unter Berücksichtigung der historischen baulichen Anordnung und den heutigen Bedürfnissen an breitere Gehwege und Abstandsflächen, kann eine Variante mit einem weiter nach Süden gerückten Baukörper verwirklicht werden, die das prägende Erscheinungsbild des Baugefüges an der Hauptstraße aus der Blickrichtung der Traunbrücke wiederherstellt und die störende Baulücke an der Hauptgeschäftsachse schließt.

Von den bei optimalem Parkstand maximal erreichbaren 26 Stellplätzen im Bestand, wären bei der vorgeschlagenen Neubebauung der Fläche noch rund 18 Stellplätze zu halten.

Es besteht zugleich die Gelegenheit, die einprägsame uferbegleitende Kastanienreihe südlich des Grundstückes zu vervollständigen und näher an die Hauptstraße heranzuführen.



6.5 Funktionale und gestalterische Aufwertung Bahnhofsbereich

Die Gemeinde Siegsdorf verfügt mit der Anbindung an das Bahnnetz über einen entscheidenden Standortvorteil. Das unter Denkmalschutz stehende Bahnhofsgebäude aus dem späten 19. Jahrhundert befindet sich auch heute noch in einem weitgehend guten Zustand und erfüllt die Funktion einer sichtbaren Adresse in der Gemeinde. Die Bahnhofstraße selbst fungiert dabei heute als Park-and-Ride-Anlage und Zuführung zur Feuerwehr, der Vorbereich des ortsbildprägenden Bahnhofsbaus, der charakteristisch für die Infrastruktur der Region, die während der Zeit der ersten Fremdenverkehrsströme entstand, ist, wird momentan der wichtigen verkehrlichen und sozialgeschichtlichen Funktion eines historischen Bahnhofes kaum gerecht. Im Zusammenhang mit geplanten Entwicklungsmaßnahmen im Bereich zwischen Bahnhof- und Ruhpoldinger Straße sollten daher Möglichkeiten zur Aufwertung dieses zentralen Bereichs erwogen werden.

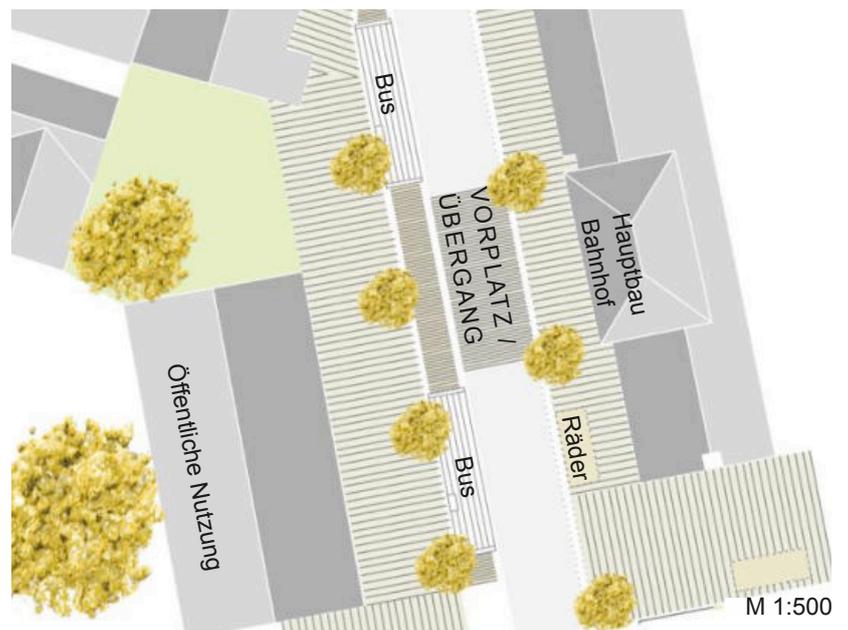


Der Bahnhofsvorplatz ist derzeit eine reine Verkehrsfläche. Der charakteristische Hauptbau dient als Kulisse.

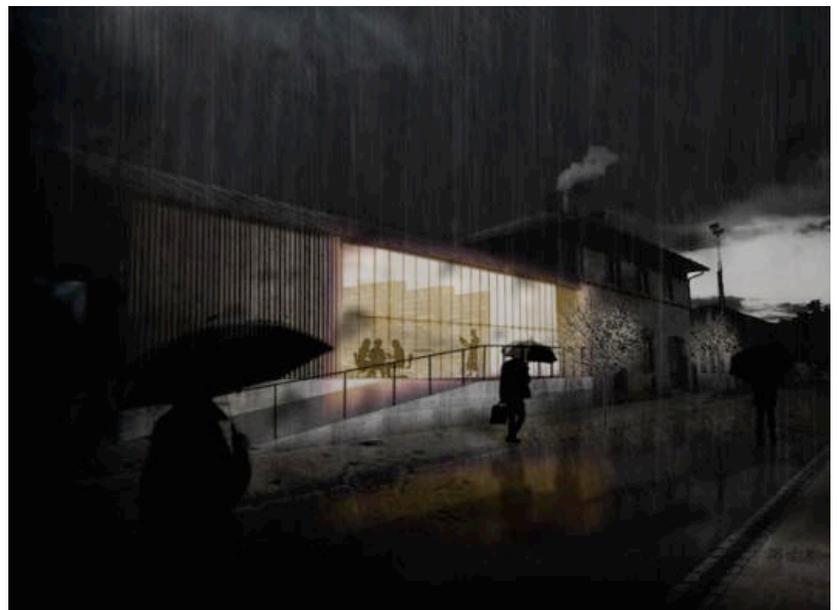


Der Bahnhofsvorplatz birgt großes Potenzial zur Stärkung der Ortsmitte.

Grundsätzlich sollte die Aufwertung der Oberflächen im unmittelbaren Bereich des Bahnhofes auf die geplante Entwicklung der Fläche zwischen Bahnhofstraße und Ruhpoldinger Straße und die hier entstehenden Nutzungen und Wegeführungen abgestimmt werden. Weiterhin wäre, sehr langfristig gesehen, die Unterbringung einer öffentlichen Nutzung in der aktuell privat genutzten Güterhalle in Absprache mit dem derzeitigen Eigentümer denkbar, um dem Siegsdorfer Bahnhof wieder eine zentrale Funktion als gesellschaftlicher Treff- und Mobilitätspunkt im Ortskern einzuräumen.



Im Zusammenspiel mit den zukünftigen Entwicklungen zwischen Bahnhofstraße und Ruhpoldinger Straße könnte so ein lebendiges, funktionales Bindeglied zwischen Ober- und Untersiegsdorf entstehen, das eine sinnvolle Ergänzung zu den gewerblichen Funktionen an der Hauptstraße darstellt.



Fotomontage des Bahnhofsvorplatzes: Die ehemalige Güterhalle beispielhaft als öffentlich nutzbarer Raum.

6.6 Städtebauliche Entwicklung zwischen Ruhpoldinger Straße und Bahnhofstraße

Im Bereich der größtenteils unbebauten Flurstücke zwischen Bahnhofstraße und Ruhpoldinger Straße (Flur Nr. 10, 10/7, 151, 151/3, 152, 152/3, 59/7 und 59/23) ist für die nähere Zukunft eine konkrete Entwicklung zur städtebaulichen Stärkung der Ortsmitte geplant. In diesem Zuge wurden bereits einige Flurstücke nördlich des Feuerwehrgebäudes, die etwa die Hälfte des gesamten Entwicklungsbereiches einnehmen, durch einen Immobilieninvestor erworben. In diesem Bereich soll ein Bürokomplex mit Wohnbebauung entstehen.

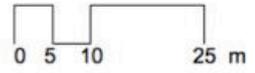
Die nördliche Hälfte des Bereiches befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Auf dieser unmittelbar an die Ortsmitte anknüpfende Fläche soll eine städtebauliche Erweiterung des Kernbereiches an der Hauptstraße mit gemischter Nutzung unter gestalterischer Einbeziehung der benachbarten Hauptstraßenabschnitte erfolgen, die einen dauerhaften, positiven Impuls für die Revitalisierung der Ortsmitte liefert.

Entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten wurden in Form einer Machbarkeitsstudie in enger Abstimmung mit der Gemeinde entwickelt.



Bereich der Machbarkeitsstudie (rot) für die Entwicklung zwischen Bahnhofstraße und Ruhpoldinger Straße, ohne Maßstab.

Planungskonzept



M 1:1.000 DIN A4



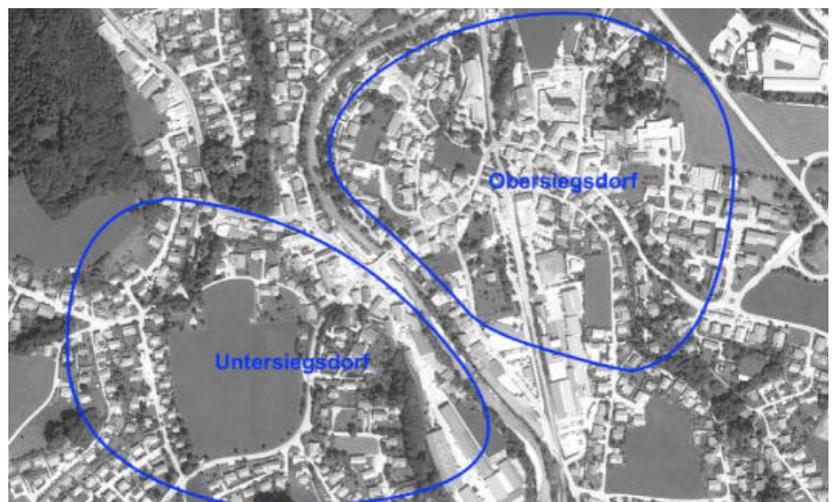
6.7 Räumliche Neuordnung Hauptstraße-West

Die bauliche Verschmelzung der ursprünglich dreigliedrigen Siedlungsstruktur durch die Siedlungstätigkeit des 20. Jahrhunderts wird im Vergleich mit dem Urkataster deutlich. Das ehemals räumlich von den Siedlungsschwerpunkten Unter- und Obersiegsdorf deutlich getrennte Mittersiegsdorf ist praktisch vollständig in den Erweiterungen um Obersiegsdorf aufgegangen. Diese Tatsache wird auch durch die aktuelle Bautätigkeit im Zuge der Nachverdichtung an der Theresienstraße weiter verdeutlicht.

Auffällig ist in diesem Zusammenhang aus heutiger Sicht die Wiese an der Marienstraße, die nunmehr eine rundherum eingeschlossene Lücke bildet, welche die Geschäftsnutzung an der Hauptstraße nur unzureichend nach Westen hin fasst.



Der Ausschnitt aus dem Urkataster zeigt die dreigliedrige Siedlungsform.



Das heutige Siegsdorf ist in weiten Bereichen zusammengewachsen.

**Verlagerung / Neukonzeption
Kinderhort und
baulicher Lückenschluss**

Der im ehemaligen Schlachthaus in der zweiten Reihe der Hauptstraße befindliche Kinderhort kann gegenwärtig eigentlich nur als temporäre Zwischenlösung verstanden werden, da auch mit Umbauten im Innern ein ehemaliger Schlachthof nur bedingt als Kinderhortnutzung geeignet sein kann, schon von der Gebäudeausrichtung und Belichtung her. Ebenso wirken die um das Gebäude herum verteilten Parkplatzflächen wie eine temporäre Kompromisslösung.

Die nördlich an den Hort grenzende Wiese an der Marienstraße stellt eine gute Möglichkeit zur verträglichen, historisch korrekten Nachverdichtung dar, auf der ein angemessenes Gebäude, unter anderem für die Hortnutzung, realisiert werden kann.

Zwar ergibt sich für o.g. Wiese keine historisch-städtebauliche Begründung, hier einen baulichen Lückenschluss vorzunehmen, zumal ein wesentliches Element des historischen Siegsdorf die Dreifachgliederung in die räumlich getrennten Siedlungsteile Ober- Mitter- und Untersiegsdorf ist, doch kann argumentiert werden, dass aufgrund des in Dichte und Gebäudenzahl mittlerweile deutlich angewachsenen Ortes insgesamt, die letzte freie Fläche zwischen den Siedlungsteilen Mitter- und Obersiegsdorf, nicht mehr als historisch überlieferte, räumliche Trennung, sondern vielmehr als unverständliche Lücke in der ansonsten bereits seit Jahrzehnten miteinander verwachsenen Siedlungsbereiche wahrgenommen wird.

Ein Beispiel dafür ist die Auflösung der ursprünglich klar entlang des heute aufgelassenen Mühlbaches angeordneten Bebauung an der Theresienstraße. Hierzu muss auch angemerkt werden, dass die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahnlinie eine neue räumliche Trennung darstellt, welche die historische Gliederung abgelöst und im Zusammenwirken mit dem baulichen Lückenschluss des 20. Jahrhunderts im Norden der Gemeinde, im Bereich des Josefsweges und des heutigen Kardinal-Michael-von-Faulhaber-Alten-und-Pflegeheims sowie die baulichen Entwicklungen um Hauerning und am Gewerbegebiet südlich der Autobahn, wesentlich zum Verständnis Siegsdorfs als nunmehr zweigliedrige Siedlung, bestehend aus Unter- und Obersiegsdorf, beigetragen und ein psychologisches Verschmelzen der historischen Einheiten Mitter- und Obersiegsdorf begünstigt hat, sodass der Lückenschluss an der Wiese südlich der Marienstraße eine logische Konsequenz dieses heutigen Selbstverständnisses der Gemeinde wäre.

Vor dem Hintergrund dieser veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen, den damit verbundenen Wandlungen im sozialen Selbstverständnis der Siegsdorfer Bevölkerung, die zwar heute noch eine Identitätsdifferenz zwischen Unter- und Obersiegsdorf feststellt, jedoch „Mittersiegsdorf“ weder als Begriff noch als identitätsstiftenden Raum erkennt sowie den funktionalen Ansprüchen an die Siegsdorfer Ortsmitte im Bereich der Hauptgeschäftsachse wird deutlich, dass sich durch eine sinnvolle Ausnutzung der Wiese an der Marienstraße weitreichende Vorteile zur weiteren Belebung und inneren Verflechtung der Ortsmitte ergeben würden.

Im Falle einer Bebauung der bestehenden Freifläche an der Marienstraße wäre eine Fortführung der historisch giebelständigen Struktur mit zur Straße hin orientierten Gebäuden zu bevorzugen. Zwischen der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 15 und der südlichen Straßenseite der Marienstraße könnten zwei entsprechende Baukörper realisiert werden. Eine Unterbringung der Kinderkrippe in einem separaten Bau westlich der giebelständigen Bebauung an der Hauptstraße wäre denkbar. In jenem Falle wären die Freiflächen der Kinderkrippe nach Süden orientiert.

Durch die Verlagerung des Kinderhortes in den Bereich der Wiese und damit in die Nähe des Altenwohnheims, könnte eine zentrale Bündelung der sozialen Versorgungsfunktionen im Ortskern erreicht werden. Zudem bietet die Verlagerung die Möglichkeit, das Areal des ehemaligen Schlachthauses zusammen mit dem Parkplatzprovisorium an der Theresienstraße zu einem zentralen Sammelparkplatz „in der zweiten Reihe“ für die Ortsmitte umzufunktionieren, sodass die gestalterisch sensibleren Bereiche an der Hauptstraße von unnötiger Parkplatznutzung freigehalten werden könnten.

Im Falle einer Verlagerung der Kinderkrippe an die Marienstraße bestünde die Möglichkeit, hinter den Geschäftsgebäuden an der Hauptstraße einen größeren Sammelparkplatz für die Ortsmitte zu schaffen. Grundsätzlich bieten sich hier mehrere Lösungsmöglichkeiten an, die abhängig von den jeweiligen Entwicklungen im Bereich der Gebäude an der Hauptstraße sind.

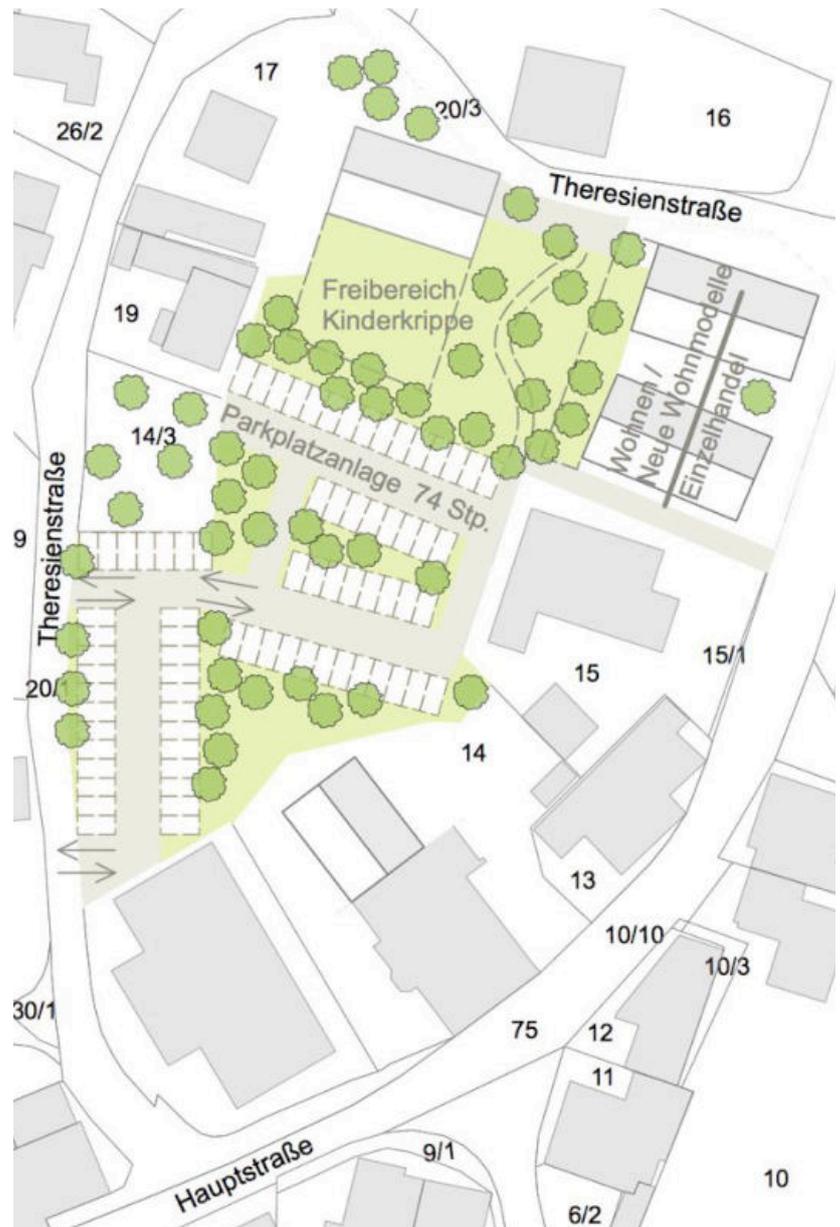
**Verlagerung Kinderkrippe
und Zentralparkplatz
Variante A-01**



Die hier gezeigte Variante sieht einen Großparkplatz unter Einbeziehung der bisher bestehenden Geschäftsparkplätze an der Theresienstraße mit insgesamt 100 Stellplätzen vor. Die Anordnung der Stellplätze folgt hier dem natürlich geschwungenen Verlauf des Städtebaus im Bereich des ehemaligen Schmiedenbaches und wird durch dazwischenliegende Grünflächen mit Wiesengräsern und natürlichen Baumstellungen aufgelockert. Zu beachten sind bei dieser Lösung die beiden Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten an der Theresienstraße sowie die direkten Fußwegebeziehungen vom Parkplatz in die Ortsmitte nach Süden, Osten und Norden.

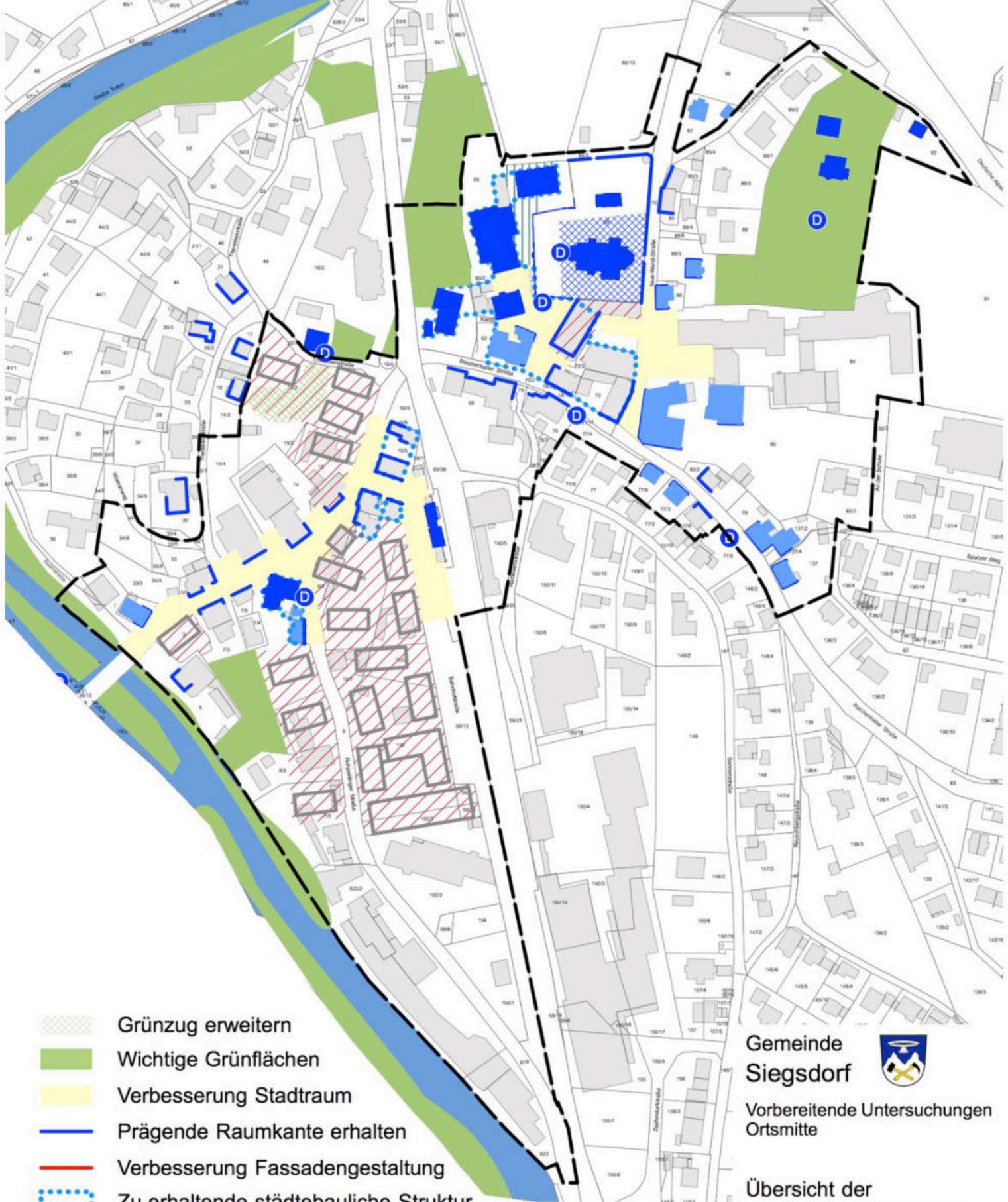
Variante A-01 geht von einem vollständigen Abbruch des ehemaligen Schlachthauses und Nutzung der freiwerdenden Grundfläche zugunsten des Parkplatzes aus.

**Verlagerung Kinderkrippe mit
Gemeindegarten und
Seniorenwohnen
Variante C-01**



Die oben vorgestellten Varianten ließen sich auch in abgewandelter Form mit Modellen des Generationen- und Seniorenwohnens kombinieren. Wie oben dargestellt, ermöglicht eine abgewandelte Variante nach wie vor einen großzügigen Freibereich für die Kinderkrippe, der jedoch in einen parkartigen Grünzug eingebettet liegt. Der Grünzug kann räumliche Bezüge zum Grünbereich um das Seniorenwohnheim nördlich der Fläche aufnehmen und so die im hinteren Bereich der neu angeordneten Bebauung an der Hauptstraße angedachte Wohnnutzung in neuen Formen (z.B. Generationenwohnen) mit den umgebenden Nutzungen verknüpfen.

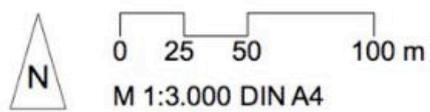
Bei dieser Variante wäre eine Lösung mit 74 Stellplätzen, die ebenfalls in lockere Grünstrukturen eingebettet sind, möglich.



-  Grünzug erweitern
-  Wichtige Grünflächen
-  Verbesserung Stadtraum
-  Prägende Raumkante erhalten
-  Verbesserung Fassadengestaltung
-  Zu erhaltende städtebauliche Struktur
-  Verbesserung Freiraum / Entsiegelung
-  Umstrukturierung / Neubau / Verdichtung
-  Ortsbildprägendes Gebäude
-  Bau- / Boden- / Einzeldenkmal
-  Gestalterische Aufwertung
-  Untersuchungsgebiet

Gemeinde Siegsdorf 
 Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte

Übersicht der räumlichen Maßnahmen



SEP Jochen Baur
 Architekten & Stadtplaner

6.8 Barrierefreier Ausbau des innerörtlichen Fußwegenetzes

Neubau eines barrierefreien, öffentlichen Aufzuges am Rathaus

Ein wesentlicher Beitrag zur Ortskernsanierung ist die Verbesserung des innerörtlichen Wegenetzes, welches im Zuge des demographischen Wandels und der zunehmenden Heterogenisierung der Gesellschaft besonders unter dem Aspekt der Barrierefreiheit betrachtet werden muss. Im Ortskern Siegsdorf gibt es derzeit vordringlichen Bedarf in diesem Zusammenhang.

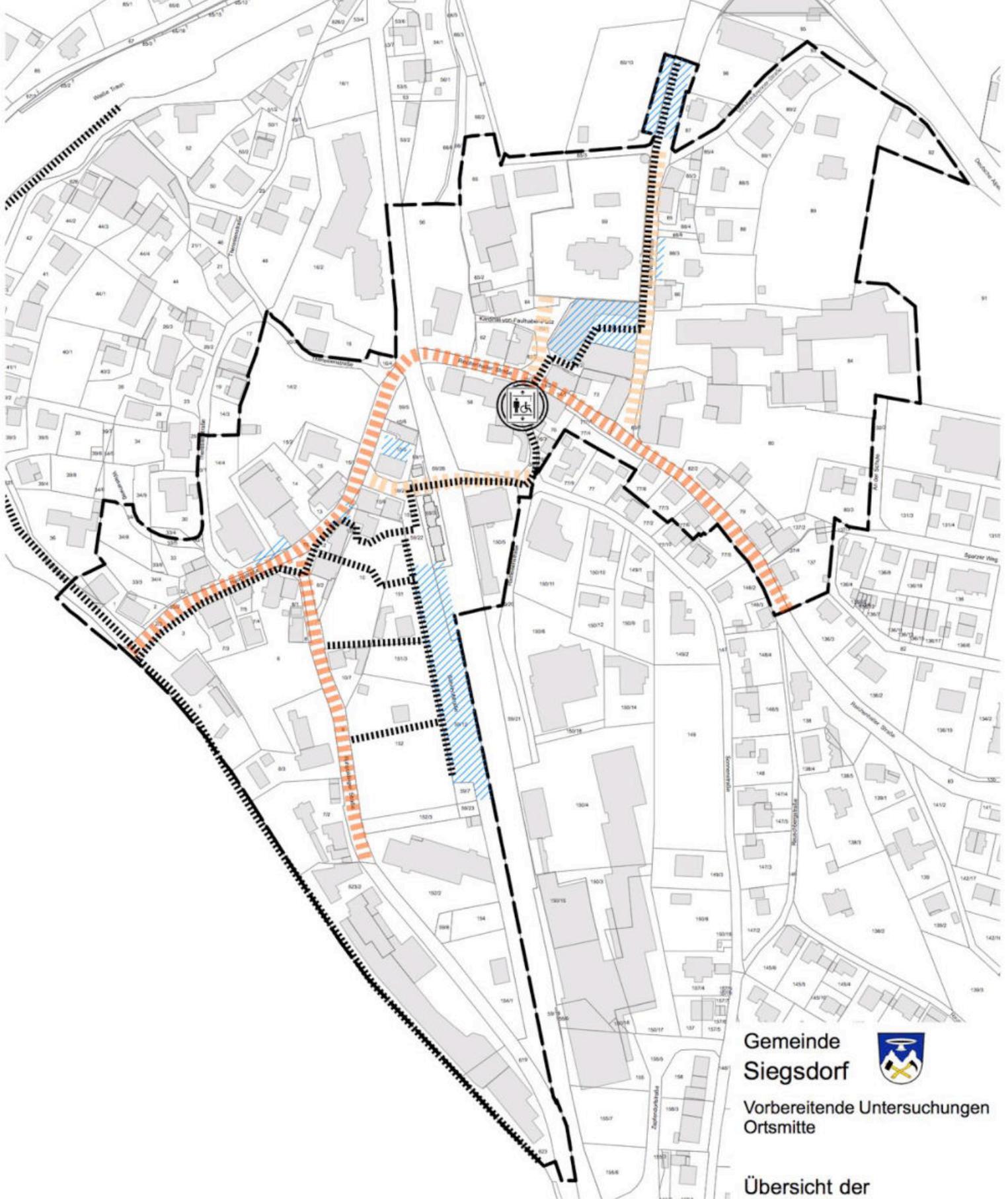
Zur Überbrückung des Höhenunterschiedes zwischen Ober- und Mitter-, bzw. Untersiegsdorf wird der Neubau eines öffentlichen Aufzuges am Rathaus vorgeschlagen. Damit soll eine barrierefreie, öffentliche Wegeverbindung zum Kardinal-von-Faulhaber-Platz und darüber hinaus auch zu den öffentlichen Einrichtungen in Obersiegsdorf hergestellt werden, wie sie derzeit für Menschen mit Gehbehinderungen ohne externe Hilfe nicht gegeben ist. Der Standort am Rathaus ist hierfür aufgrund der Funktion desselben als öffentlicher Mittelpunkt der Gemeinde sowie seiner Lage unmittelbar an der Hangkante zu Obersiegsdorf besonders geeignet. Die Baumaßnahme könnte im Zuge der geplanten Rathäuserweiterung umgesetzt werden. Im Sinne einer möglichst kompakten Gestaltung erscheint der Einsatz eines hydraulischen Aufzuges geeignet. Beläge und Neigung der unteren Zuführung zum Aufzug sollten im Zusammenhang barrierefrei optimiert werden. In Kombination mit der allgemeinen Verbesserung der bestehenden Gehwege entlang der Hauptachsen der Gemeinde im Rahmen der Ortskernsanierung kann so ein dauerhafter Beitrag zur Barrierefreiheit in Siegsdorf geleistet werden.



An der bestehenden Treppe am Rathaus bildet ein öffentlicher Aufzug einen sinnvollen Lückenschluss im barrierefreien Wegenetz.



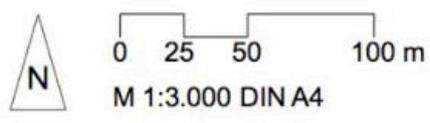
Eine Erweiterung des Plattenbelages am Rathaus über die Fahrbahn kann ergänzend als Querungshilfe zum Kardinal-von-Faulhaber-Platz dienen. Der Plattenbelag wirkt signalisierend auf den Fahrverkehr.



Gemeinde Siegsdorf 
 Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte

Übersicht der verkehrlichen Maßnahmen

-  Barrierefreier öffentlicher Aufzug
-  Barrierefreie Wegeverbindungen
-  Parkraumneuordnung
-  Tempo 30 km/h
-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Untersuchungsgebiet



 Jochen Baur
 Architekten & Stadtplaner

6.9 Kommunale Förderung

Neben städtebaulich-gestalterischen, räumlichen Maßnahmen zur Ertüchtigung des Ortskerns sowie verkehrlich-funktionalen Maßnahmen zur Sicherung der Barrierefreiheit, bilden Maßnahmen zur Erhaltung und Stärkung der Daseinsvorsorge einen wesentlichen Teil der im Rahmen der Untersuchung vorgestellten Maßnahmen.

Geschäftsflächenprogramm und Fassadenprogramm

Für die Ortsmitte empfiehlt sich im Zuge der Festlegung des Sanierungsgebiets vor allem die Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms (als Teil der Bund-Länder-Städtebauförderung) mit Integration eines Geschäftsflächenprogramms. Ziele dieser Fördermaßnahmen sind die baulich-gestalterische Aufwertung der Gebäude, die Verbesserung des Ortsbildes sowie die Vermeidung / Beseitigung von Leerständen und städtebaulichen Missständen. Mittels dieser Fördermittel werden Immobilienbesitzer und Unternehmer bei Sanierungsmaßnahmen - auch der Geschäftsräume - unterstützt. Die Inhalte des kommunalen Förderprogramms sind in einer Richtlinie darzustellen und zu veröffentlichen. Die Förderung privater Maßnahmen kann sich auf folgende Sanierungsaspekte beziehen:

- Sanierung von Dächern und Dachaufbauten
- Sanierung von Gebäudefassaden
- Sanierung von Fenstern, Außentüren- und Toren
- Anpassung von Haustreppen
- Anpassung von Werbeanlagen
- Sanierung von Geschäftsflächen

Förderfähig können auch Maßnahmen an privaten Freiflächen mit Wirkung im öffentlichen Raum sein, etwa Maßnahmen wie

- Freiflächenbefestigungen
- Einfriedungen
- Begrünungen
- Beseitigung von unnötigen Befestigungen / Versiegelung

Außerdem können die für die Sanierung erforderlichen Architektur- und Ingenieurleistungen gefördert werden.

Zusätzlicher Sanierungsanreiz für private Immobilieneigentümer im Sanierungsgebiet ist es, die Kosten für Sanierungsmaßnahmen steuerlich erhöht abschreiben zu können; auch über diese Möglichkeiten soll die Gemeinde Siegsdorf informieren. Bei Förderung über das kommunale Förderprogramm wie auch bei der erhöhten steuerlichen Abschreibung sind bestimmte Vorgaben vor Beginn der Sanierung einzuhalten.

Leerstandsmanagement

Um eine Revitalisierung von leerstehenden Ladengeschäften und Gastronomiebetrieben zu unterstützen, sollten zuerst alle Leerstände detailliert bewertet und mittels eines Leerstandskatasters erfasst werden; dabei sind besonders die Interessen und Absichten der Leerstands-Immobilien Eigentümer abzufragen. Ein aktives Leerstandsmanagement unterstützt die Eigentümer bei der Reaktivierung der Flächen, geht aktiv auf potenzielle Neu- und Nachnutzer zu und empfiehlt Fördermöglichkeiten. Auch eine Zwischennutzung von Leerständen kann, vor allem entlang der Hauptstraße / Reichenhaller Straße, helfen, leerstehende Ladengeschäfte attraktiver zu präsentieren.

Darüber hinaus sollte der immer stärker nachgefragte Nischenmarkt für heimische Produkte einbezogen werden, innerhalb dessen Ansprüche an Verkaufsflächengröße und räumliche Lage eher dem historischen Baubestand des Ortskerns entsprechen. Denkbar wären hier - zur Deckung des wachsenden heimischen Bedarfs an Produkten nachverfolgbarer Herkunft - aber auch im Hinblick auf den touristischen Markt Siegsdorfs, die gezielte Suche nach und Ansiedlung von Herstellern- und Verkaufsläden heimischer Produkte und Artikel, z.B. aus dem Bereich der Lebensmittelproduktion / Bauernläden / traditionelles Handwerk, für die sich ansonsten kaum Flächen in ortskernnahen Bereichen finden.

**Unterstützung für
Geschäftsinhaber /
Stärkung der öffentlichen
Kooperation**

Die meisten Geschäftsinhaber in Siegsdorf haben sich zu einem Gewerbeverband zusammengeschlossen und organisieren Aktionen, wie z.B. die „Siegsdorfer Aktionsnacht“. Die Gemeinde Siegsdorf soll bei solchen Veranstaltungen weiterhin den Gewerbeverband unterstützen. Des Weiteren empfiehlt sich die Zusammenarbeit von Gemeinde und Gewerbeverband zu intensivieren, um bedürfnisorientierter die Gewerbetreibenden zu stärken.

Der Siegsdorfer Gewerbeverband ist Sprachrohr der Gewerbetreibenden und daher ein besonders wichtiger Ansprechpartner der Gemeinde bei wirtschaftlichen Fragen und der Einschätzung des kommunalen Geschäftsklimas. Zur engeren Kooperation zwischen Gemeinde und Gewerbevertretung werden regelmäßige Treffen „am runden Tisch“ empfohlen, die der internen Abstimmung bei entscheidenden Entwicklungen, z.B. zu Möglichkeiten der Ansiedlung von Betrieben etc., auf Augenhöhe dienen sollen. Denkbar wären in diesem Zusammenhang auch regelmäßige Lokalmessen in Kooperation mit der Mittelschule als praxisorientierter Ansatz innerhalb der Bestrebungen zur Minderung des Fachkräftemangels, bei denen sich Schüler unverbindlich vor Ort über (Ausbildungs-)Berufe in der Heimat informieren können.

Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit im Einzelhandel

Zur Stärkung des Einzelhandels in Siegsdorf empfehlen wir den Ausbau der interkommunalen Zusammenarbeit mit Inzell und Ruhpolding z.B., um eine gemeinsame Einkaufsregion zu bilden - auch im Bereich Onlineauftritt und interkommunale Aktionen - Besonders empfehlenswert ist der Aufbau einer gemeinsamen Onlineplattform der Einzelhändler in Siegsdorf, Inzell und Ruhpolding, denn ein guter Internetauftritt ist für Einzelhändler heutzutage unabdingbar.

Einzelhandelskonzept

Um zukünftige Entwicklungschancen in Siegsdorf insgesamt sowie speziell für die Ortsmitte Siegsdorfs abzuschätzen, ist die Erarbeitung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK) zu empfehlen. Das EEK erfasst und bewertet alle Einzelhandelsgeschäfte in Siegsdorf nach Standort, Verkaufsfläche und Sortimentsgruppen. Es ermittelt die Kaufkraftströme und leitet daraus Ansiedlungspotenziale ab. Tiefergehende Empfehlungen können einzelne potenzielle Standorte bewerten oder vorschlagen; die zukünftige Rolle der Ortsmitte kann explizit herausgearbeitet werden. Die Kenntnis davon, wie die Geschäfte der Ortsmitte aufgestellt sind, ist dabei hilfreich: dies kann mittels eines Betriebschecks in Erfahrung gebracht werden.

Weiterer Bestandteil des Konzepts ist die Befragung der Siegsdorfer Haushalte, der Passanten, und der Geschäftsinhaber/ Geschäftsführer. Dadurch wird das Kaufverhalten ermittelt, aber auch Einschätzungen von Standorten, Geschäften oder der Gesamtgemeinde Siegsdorf eingeholt. Das EEK schlägt i.d.R. einen Umgriff für einen zentralen Versorgungsbereich vor, der zusammen mit einer Siegsdorfer Liste zentrenrelevanter Sortimente den Rahmen für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgibt.

Des Weiteren beinhaltet ein Einzelhandelskonzept Handlungsempfehlungen für die Stärkung qualitativer Standortfaktoren des zentralen Versorgungsbereiches. Dabei kann ein City-Manager als „Kümmerer“ fördernd tätig sein und Austausch und Vernetzung der Unternehmen, auch in Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung, aktiv unterstützen. Ziel soll sein, gemeinsam an einer positiven Entwicklung der Ortsmitte zu arbeiten und Synergien zu bewirken.

Parkraumerhebung

Die Parksituation im Untersuchungsgebiet ist sowohl für die Einzelhändler, Dienstleister und Gastronomen als auch für die Bevölkerung Siegsdorfs ein wichtiges Thema. Damit die tatsächliche Auslastung und Nachfrage der Parkplätze analysiert werden kann, empfiehlt sich für die Gemeinde eine fachlich unabhängige Parkraumerhebung. Mittels dieser wird eine Grundlage für die Gemeinde geschaffen, die Parksituation neutral bewerten zu können und zielgerichtet Bedarfe abzuleiten.

Die Notwendigkeit für die Schaffung weiterer Stellplatzflächen und / oder die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung kann so effektiv und unabhängig analysiert werden. Das Parkraumkonzept soll mit Gewerbetreibenden abgestimmt und öffentlich vorgestellt werden.

Stützung der Ortsmitte als Treffpunkt von Bürger und Konsument

Ein wesentlicher Vorschlag der vorbereitenden Untersuchung ist die Schaffung von Begegnungsorten in der Ortsmitte, sowohl im Innen- als auch Außenbereich. Auch in der Beteiligungsveranstaltung wurde der Wunsch nach einem zentral liegenden Treffpunkt geäußert. Aktuell gibt es wenige Plätze oder Räume im Ortskern, die als Aufenthaltsorte im öffentlichen Raum genutzt werden können. Auch ein Bürger- oder Vereinshaus gibt es derzeit nicht.

Im Untersuchungsgebiet empfehlen sich zwei Flächen: Es besteht die Möglichkeit entweder am Kardinal-von-Faulhaber-Platz oder an der Ruhpoldinger Str./Hauptstraße ein Bürgerhaus mit der Integration verschiedener Funktionen wie die Gemeindebücherei und einem Café einzuplanen. Darüber hinaus empfiehlt sich bei der Neugestaltung der Flächen an der Ruhpoldinger Str./Hauptstraße einen öffentlichen Gemeindeplatz mit ansprechender Gestaltung und Sitzmöglichkeiten einzuplanen.

Als Ort, um neue Wohnmodelle wie Mehrgenerationenwohnen umzusetzen, ist das Untersuchungsgebiet gut geeignet. Die fußläufige Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen stellt vor allem für Wohnprojekte mit älteren Menschen einen Vorteil dar.

**Ausbau der Siegsdorfer
Ortsmitte zur touristischen
Zukunftsdestination**

Damit das Mammut-Museum weiterhin ein anziehendes Ausflugsziel bleibt, ist eine Modernisierung und Erweiterung des Museums empfehlenswert. Besonders durch eine Erweiterung können wechselnde Sonderausstellungen oder Veranstaltungen zur Attraktivierung des Museums beitragen. Darüber hinaus sollte die Barrierefreiheit bei der Sanierung/Erweiterung im Fokus stehen. Zusätzlich bedarf es einer Erneuerung der Wegweiser (gelbe Mammut Fußspuren), die vom Bahnhof/ P+R Parkplatz zum Museum hinführen.

Als wichtige Anlaufstelle für Touristen dient die Tourist-Information, die aktuell beim Rathaus angesiedelt ist. Eine Verlagerung der Tourist-Information an eine prägnantere Stelle im Untersuchungsgebiet wäre anzuraten, da Siegsdorf einen wichtigen Ausgangspunkt für den Tourismus im südlichen Trauntal bildet und auch das Rathaus Bedarf an zusätzlichen Räumlichkeiten besitzt. Geeignet dafür sind der künftige Leerstand in der Bahnhofstraße 1 oder das ehemalige Gepäcklagerhaus am Bahnhof. Durch eine funktionale und gestalterische Aufwertung profitiert auch der Bahnhofsbereich.

7. Maßnahmenkatalog

Der folgenden Tabelle kann eine Übersicht der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Ortskernsanierung mit überschlägiger Kostenschätzung, voraussichtlichen zeitlichen Umsetzungsrahmen, Priorisierung nach Wichtigkeit und Dringlichkeit sowie der an Finanzierung und Umsetzung beteiligten Träger und Akteure entnommen werden.

Maßnahmen, die unmittelbar in Angriff genommen werden können, sind als Impulsprojekte farbig gekennzeichnet.

7.1 Baulich-gestalterische und planerische Maßnahmen zur Ortsbildaufwertung

Maßnahme	Priorität	Umsetzungszeitraum			Kosten inkl. MWSt.	Träger / Akteure
		kurz	mittel	lang		
Realisierungswettbewerb Kardinal-von-Faulhaber-Platz	hoch		X		150.000,- €	StBauFörd, Gemeinde, Externe Planer
Neugestaltung Kardinal-von-Faulhaber-Platz	hoch			X	571.000,- €	StBauFörd, Gemeinde
TGa Neue Post (anteilig)	hoch		X		860.000,- €	StBauFörd, Gemeinde
Realisierung eines Platzes am Bürgerhaus südlich der Hauptstraße	hoch	X			250.000,- €	StBauFörd, Gemeinde, Eigentümer
Gestaltung und räumliche Neuordnung Blaue-Wand-Straße	mittel		X		620.000,- €	StBauFörd, Gemeinde, Pfarrkirchen- stiftung
Baulicher Lückenschluss Traunbrücke	hoch		X		-	Gemeinde
Neugestaltung Hauptstraße-West mit Platzbereich Einmündung Ruhpoldinger Straße - Hauptstraße	hoch		X		1.300.000,- €	StBauFörd, Gemeinde, Eigentümer
Aufwertung Bahnhofsumfeld	hoch	X			345.000,- €	StBauFörd, Gemeinde
Künstlerwettbewerb Mariensäule Einmündung Ruhpoldinger Straße - Hauptstraße	mittel		X		50.000,- €	Gemeinde
Neubau Bürgerhaus mit Tourist-Info / Bibliothek im Bahnhofsbereich	hoch	X			900.000,- €	StBauFörd, Gemeinde
Bau eines öffentlichen Aufzuges am Rathaus zur Förderung der Barriere- freiheit	hoch	X			150.000,- €	StBauFörd, Gemeinde
Gebäudesanierung „Bosch-Haus“ Kardinal-von-Faulhaber-Platz 4	hoch		X		1.200.000,- € (anteilig)	StBauFörd, Gemeinde
Gebäudesanierung Blaue-Wand-Straße 6	mittel		X		300.000,- € (anteilig)	StBauFörd, Gemeinde
Gebäudesanierung Ruhpoldinger Straße 4	hoch			X	150.000 € (anteilig)	StBauFörd, Eigentümer

Maßnahme	Priorität	Umsetzungszeitraum			Kosten inkl. MWSt.	Träger / Akteure
		kurz	mittel	lang		
Gebäudesanierung Ruhpoldinger Straße 6	hoch			X	300.000,- € (anteilig)	
Aufwertung Parkanlage Rhodeländer Hof	mittel			X		
Städtebaulicher Entwurf Räumliche Neuordnung Hauptstraße-West: Verlagerung / Neukonzeption Kinderhort und baulicher Lückenschluss	mittel			X	-	Eigentümer, Gemeinde, Bauträger, Externe Planer
Kommunales Fassaden- und Freiflächenprogramm	mittel	X	X	X	30.000,- € (jährlich)	StBauFörd, Gemeinde, Eigentümer
Initiierung Geschäftsflächenprogramm	hoch		X		30.000,- € (jährlich)	
Erweiterung und Modernisierung Naturkunde- und Mammutmuseum	mittel		X			Gemeinde, Tourist-Info

7.2 Maßnahmen zum Erhalt und zur Stärkung des Versorgungsstandortes Ortsmitte

Maßnahme	Priorität	Umsetzungszeitraum			Kosten	Träger / Akteure
		kurz	mittel	lang		
Umsetzung Leerstandsmanagement	hoch	X			15.000,- € (jährlich)	Gemeinde, IKEK-Verbund, Externe Planer
Durchführung Einzelhandelskonzept	hoch	X			20.000,- €	Gemeinde, Externe Planer
Umfassende Parkraumerhebung	hoch	X			20.000,- €	Gemeinde, Externe Planer
Stärkung der öffentlich-privaten Kooperation	mittel	X				Vereine, Gemeinde,
Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit von Betrieben	mittel			X		IKEK-Verbund, Unternehmen
Initiierung neuer Wohnmodelle (gemeinschaftliches, integratives, interkulturelles Wohnen)	mittel		X			Vereine, Gemeinde, Investoren