



nonconform

# Burghausen

Zukunft der Altstadt  
Ideenwerkstatt von 10.-12. Mai 2022

Werkstatt-  
protokoll

# Inhalt

- 3 Ausgangslage
- 4 Rahmenbedingungen und Grundlagen
- 8 Prozessdesign und Ablauf
- 10 Das gemeinsame Arbeiten
- 12 Das Ergebnis auf einen Blick
- 14 Das Ergebnis im Detail
- 18 Handlungsfelder



## Altstadt von Burghausen

ca. 2.600 Einwohner:innen  
(Gesamtstadt ca. 20.000)  
Fläche: ca. 17,75 ha  
(Gesamtstadt ca. 1985 ha)

## Altstadt

Die als Gesamtensemble geschützte historische Altstadt von Burghausen liegt ca. 50 bis 60 m unterhalb der historischen Burgenlage und der Burghauser Neustadt. Ihre von Norden nach Süden lang gestreckte Fläche wird westlich begrenzt durch den Burgberg und östlich von der Salzach, die gleichzeitig die Landesgrenze zu Österreich bildet.

# Zukunft der Altstadt

Die Stadt Burghausen möchte die historisch bedeutsame Altstadt zukunftsorientiert und mit den umliegenden Stadtgebieten vernetzt weiterentwickeln. Dafür gilt es, das Altstadtgebiet weiter zu denken im breiten Spannungsfeld zwischen Denkmalschutz, Hochwasserschutz, Ansprüchen der Bewohner:innen hinsichtlich Komfort und Atmosphäre, Interessen im Einzelhandel sowie Anforderungen von Tourismus und Gastronomie bis hin zu diversen Mobilitätsfragen.

Um Antworten auf diese Fragen zu finden, wurde die Stadtgesellschaft innerhalb eines breit aufgesetzten Beteiligungsprozesses, einer Ideenwerkstatt für die Zukunft der Altstadt einbezogen. Ziel war es, Leitideen und -konzepte mit der Bürgerschaft und relevanten Akteur:innen zu entwickeln, zu diskutieren und diese für weitere Umsetzungsschritte auszuformulieren. Im Zentrum des Vorhabens stand die Frage, wie die Altstadt auch in Zukunft ein Ort zum Leben, Arbeiten und Wohnen für alle Burghauser:innen sein kann.

## Ausgangslage



Blick auf die historische Altstadt von Burghausen  
© Stadt Burghausen

# Rahmenbedingungen und Grundlagen

Der Beteiligungsprozess für die Altstadt setzte nicht bei Null an. Es gibt eine Bandbreite bestehender Konzepte und Planungsentwürfe. Insbesondere das integrierte Mobilitätskonzept (2021) und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (2020) für die Gesamtstadt Burghausen, die jeweils Teilbereiche mit Handlungsempfehlungen für die Altstadt beinhalteten.

Viele der während der Ideenwerkstatt mit der Bürgerschaft diskutierten Themen und Fragen werden bereits in diesen Konzepten behandelt. Im Beteiligungsprozess ging es also nicht darum, Alternativkonzepte zu entwickeln, sondern auf den bestehenden Grundlagen aufzubauen.

Die beschriebenen Ergebnisse des Beteiligungsprozesses ergänzen und konkretisieren die diese Grundlagen mit der Meinung der Stadtbevölkerung und geben direkte Maßnahmenempfehlungen zur Umsetzung.

Die gesammelten Meinungen der Stadtbevölkerung bilden eine breit getragene Grundhaltung für die allgemeine Zukunftsentwicklung der Altstadt, einen „schönsten gemeinsamen Nenner“.

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für Burghausen, mahl gebhard konzepte (2020) und integriertes Mobilitätskonzept für Burghausen, INGEVOST (2021)



## **Inhalte aus dem integrierten Mobilitätskonzept für Burghausen (2021), Teilbereich Altstadt, INGEVOST**

### Handlungsempfehlungen zum fließenden Verkehr

- Reduktion des Durchgangsverkehrs durch die Altstadt (PKW und LKW)
- Optimierung des ÖPNV zur Entlastung
- Mobilitätsstationen am Stadtplatz und am Parkplatz Finanzamt (Auffangparkplätze z.B. am Finanzamt)
- Einführung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches auf dem Stadtplatz

### Handlungsempfehlungen zum Fahrradverkehr

- Schließen der Radwege-Netzlücken
- Einführung eines öffentlichen Leihradsystems (vergleichbar mit MVG-Rad)
- Erneuerung/ Erweiterung von Fahrradabstellanlagen inkl. E-Bike-Ladestation, Service- und Reparaturstation
- Einrichtung von dezentralen Fahrradständern in den Einkaufslagen der Altstadt

### Handlungsempfehlungen zum ruhenden Verkehr

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Optimierung der Auslastung der Tiefgarage
- Ausweitung des Bewohnerparkens
- Ausbau des dynamischen Parkleitsystems
- Einführung einer Parkraumbewirtschaftung
- Einrichtung einer Pendelbuslinie
- Schaffung neuer, kostenfreier Auffangparkplätze (am Finanzamt)

### Handlungsempfehlungen zum Fußwegenetz

- Barrierefreie und sichere Gehwege
- Erarbeitung eines Schulwegplans
- Erarbeitung eines Fußwegeplans
- Zielorientierte Wegweisung für Fußverkehr
- Fußgängerfreundliche Altstadtgestaltung

### Handlungsempfehlung zum öffentlichen Nahverkehr

Gestaltung von Mobilitätsstationen als Verknüpfungspunkte verschiedener Verkehrsträger, insbesondere am Stadtplatz und am Finanzamt.

## **Schaffen einer zukunftsfähigen Mobilität für die Altstadt**



Zusammenfassung der Handlungsempfehlungen für die Altstadt aus dem integrierten Mobilitätskonzept für Burghausen am Themenabend Mobilität © INGEVOST

## **Inhalte aus dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für Burghausen (2020), Teilbereich Altstadt, mahl gebhard konzepte**

### Herausforderungen für die Altstadt:

Die Bewahrung und Stärkung der stadträumlichen Bedeutung im Spannungsfeld von Denkmalschutz, Wohnstandort, Tourismus, Nahversorgung und öffentlicher Raum und zugleich Gewährung des Hochwasserschutzes.

- qualitativ hochwertigen Denkmalschutz umsetzen und ebenso den neuen Anforderungen der Stadtentwicklung gerecht werden (Nutzung, Funktion, Gestaltung, Baukultur)
- stadtgestalterische Defizite ausgleichen und Barrierefreiheit im öffentlichen Raum herstellen
- einen attraktiv bewohnbaren, lebhaften Stadtraum für BurghäuserInnen und TouristInnen herstellen
- starken Durchgangsverkehr reduzieren und damit verbundene Defizite der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum ausgleichen (Flächenkonkurrenzen)
- unzureichende stadträumliche Ausbildung der „Nahtstellen“ Neustadt - Altstadt beziehungsweise Neustadt - Burg
- Schwerpunkträume: Stadtplatz, In den Grüben, Zaglau, Salzlände

### Ziele für die Altstadt:

Die für die Altstadt erarbeiteten Maßnahmen haben zum Ziel, die vorhandenen Potenziale des historischen Stadtgebiets behutsam zu sichern und diese in Abstimmung mit neuen Anforderungen, wie beispielsweise der Herstellung von Barrierefreiheit am Stadtplatz, zu entwickeln.

- Fortführung des Denkmalschutzes „behutsame Sanierung des Bestands“ unter Anpassung an neue funktionale Anforderungen
- Aufwertung des öffentlichen Raums für alle Zielgruppen, u.a. Herstellung von Barrierefreiheit
- Stärkung und Vernetzung der vorhandenen Freiflächen (Spitalvorstadt, Zugänge zur Salzach, Burganlage und Wöhrsee)
- Parkraummanagement und Reduzierung Durchgangsverkehr (Mobilitätskonzept)

### Handlungsempfehlungen für die Altstadt:

- Bestandsorientierte Sanierung Stadtplatz
- Barrierefreie Verbindung zwischen Altstadt und Neustadt und Burggelände bzw. Wöhrsee
- Straßenraum- und Platzgestaltung der Kanzlmüllerstraße/ Zaglau
- Parkdeck Zaglau als Bestandteil eines Parkraumkonzepts
- Aktivierung der Geschäftsgasse „In den Grüben“ als Wohnstandort und Dienstleistungsort
- Grünordnung Spitalvorstadt
- Gestaltung und Sanierung der Salzlände inkl. möglicher Zugänge zur Salzach
- Gestaltungshandbuch: Leitfaden für alle weiteren freiräumlichen Entwicklungen im Bereich der Altstadt und deren Herleitung

## Baustruktur und Stadtgestalt

-  Gestaltung  
Stadtteilgrenge
-  Sanierungs- und  
Aufwertungsbedarf
-  Herstellung stadträumlicher  
Verbindungen; Erhöhung der  
Durchlässigkeit baulicher  
Strukturen
-  Ordnung und Gestaltung  
von Kreuzungspunkten
-  Aufwertung der Hauptachse:  
Aufenthaltsqualität, Förderung  
des Langsamverkehrs
-  Stärkung der Baustrukturen
-  Sanierung und Aufwertung  
Straßenraum

## Flächenpotenziale

-  Entwicklungsflächen
-  Schwerpunkt Gewerbe
-  Schwerpunkt Einzelhandel

## Landschaft und Freiraum

-  örtliche Grünverbindung sichern  
oder herstellen
-  Aufwertung und Qualifizierung  
Freiflächenpotenzial



Handlungsempfehlungen für die Altstadt aus dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept  
© mahl gebhard konzepte

# Miteinander weiterdenken für die Altstadt von Burghausen

An zwei Themenabenden und drei Tagen Ideenwerkstatt wurde gemeinsam mit allen interessierten Bürger:innen weiter gedacht für die zukünftige Entwicklung der Altstadt von Burghausen.

Bereits am 26. April und am 3. Mai bei den Themenabenden zum ISEK Fokusbereich Altstadtentwicklung und zur Mobilität gab es Informationen und Gelegenheit zum Austausch zu bestehenden Konzepten. Von 10. bis 12. Mai 2022 fand in der Altstadt eine besondere Art der Beteiligung statt - die nonconform Ideenwerkstatt: Alle interessierten Bürger:innen von Burghausen - von den Kindern bis zu den Senior:innen - waren herzlich eingeladen, ihre Ideen, Gedanken und Bedürfnisse einzubringen. Unter dem Motto „Burghausen: Zukunft der Altstadt“ stand die zukünftige Entwicklung der Altstadt als Ort zum Leben, Arbeiten und Wohnen im Fokus. Folgende Fragen wurden dabei schwerpunktmäßig

diskutiert:

- Was kann man zukünftig in der Altstadt erleben? Warum kommt man dort hin?
- Wie kann Wohnen und Arbeiten in den Gebäuden der Altstadt kombiniert werden?
- Was soll die Gestaltung der öffentlichen Räume zukünftig bieten?
- Wie bewegt man sich zukünftig in der Altstadt und wie kommt man dort hin?

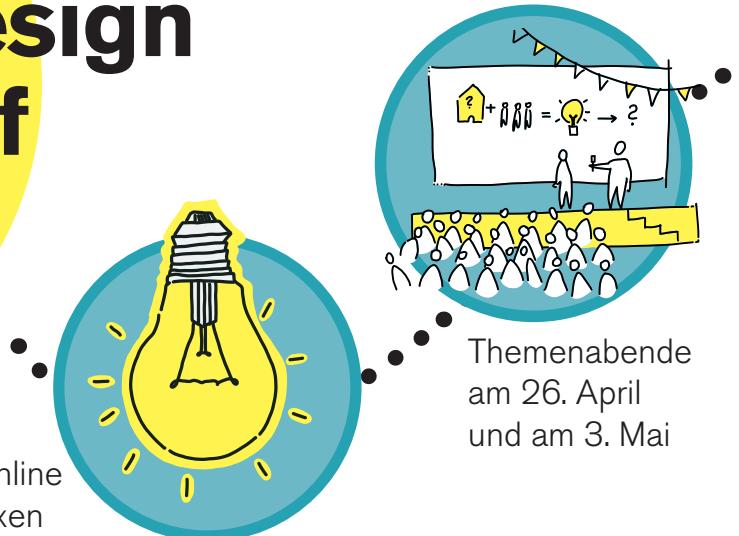
Während der drei Tage bestand die Möglichkeit, an der Ideenwerkstatt teilzunehmen und in das Ideenbüro im Foyer des Stadtsaalgebäudes zu kommen, um gemeinsam mit dem Team von nonconform an Ideen und Konzepten zu tüfteln. Über 500 Ideenzettel wurden vorab und während der Ideenwerkstatt gesammelt, zahlreiche Gespräche und vielfältige Diskussionen wurden geführt.

An zwei Abendveranstaltung, dem „Offenen Ideenstammtisch“ und den „Ideen auf dem Prüfstand“ wurden Fokusthemen entwickelt und gemeinsam weiter an Spezialthemen getüftelt.

Für die Ergebnispräsentation wurden das gesammelte Material und die Ideen aufgegriffen und daraus konkrete Handlungsempfehlungen entwickelt, wie die Zukunft der Altstadt von Burghausen als Ort des Lebens Wohnens und Arbeitens gestaltet werden kann.

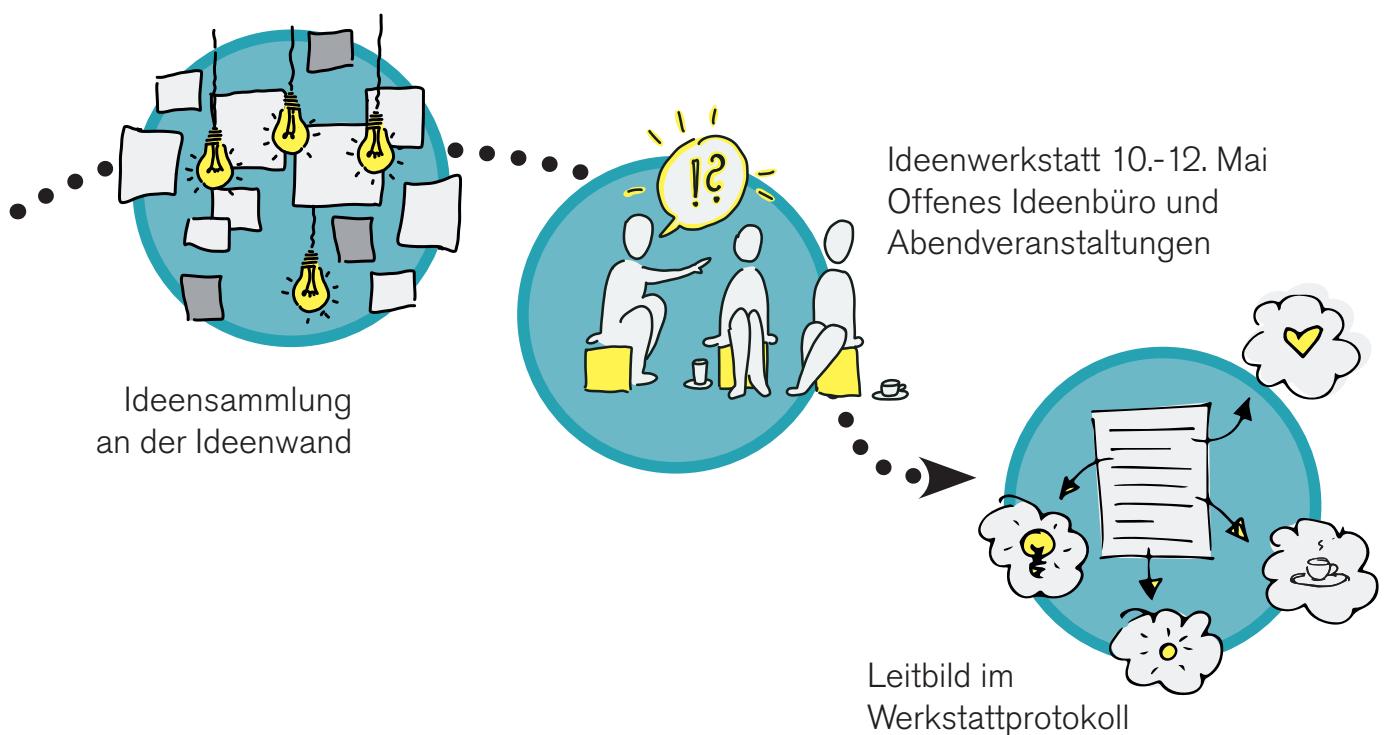
## Prozessdesign und Ablauf

Ideen einbringen online  
und in die Ideenboxen



Themenabende  
am 26. April  
und am 3. Mai

<b>Di, 26. April</b> 19 <sup>00</sup> - 21 <sup>30</sup> Uhr	<b>Themenabend Altstadtentwicklung</b> im Stadtsaal Impulsvortrag und Diskussion
<b>Di, 3. Mai</b> 19 <sup>00</sup> - 21 <sup>30</sup> Uhr	<b>Themenabend Mobilität</b> im Stadtsaal Impulsvortrag und Diskussion
<b>Di, 10. Mai</b> 14 <sup>00</sup> - 18 <sup>00</sup> Uhr 19 <sup>00</sup> - 21 <sup>00</sup> Uhr	<b>Offenes Ideenbüro</b> im Foyer des Stadtsaalgebäudes <b>Gemeinsamer Ideenstammtisch</b> im Stadtsaal mit allen Interessierten
<b>Mi, 11. Mai</b> 9 <sup>00</sup> - 12 <sup>00</sup> Uhr 14 <sup>00</sup> - 18 <sup>00</sup> Uhr 19 <sup>00</sup> - 21 <sup>00</sup> Uhr	<b>Offenes Ideenbüro</b> im Foyer des Stadtsaalgebäudes <b>Offenes Ideenbüro</b> im Foyer des Stadtsaalgebäudes <b>Ideen auf dem Prüfstand</b> im Stadtsaal Öffentliche Abendveranstaltung
<b>Do, 12. Mai</b> 9 <sup>00</sup> - 12 <sup>00</sup> Uhr 12 <sup>00</sup> Uhr ab 19 <sup>00</sup> Uhr	<b>Offenes Ideenbüro</b> im Foyer des Stadtsaalgebäudes <b>Annahmeschluss</b> der Ideen <b>Schlusspräsentation</b> im Stadtsaal Gemütlicher Ausklang bei Speis und Trank
<b>Sa, 14. Mai</b>	<b>Tag der Städtebauförderung</b> Ort und Programm werden noch bekannt gegeben



# Das gemeinsame Arbeiten



**Gespräche und Ideen Sammeln im und vor dem Ideenbüro**

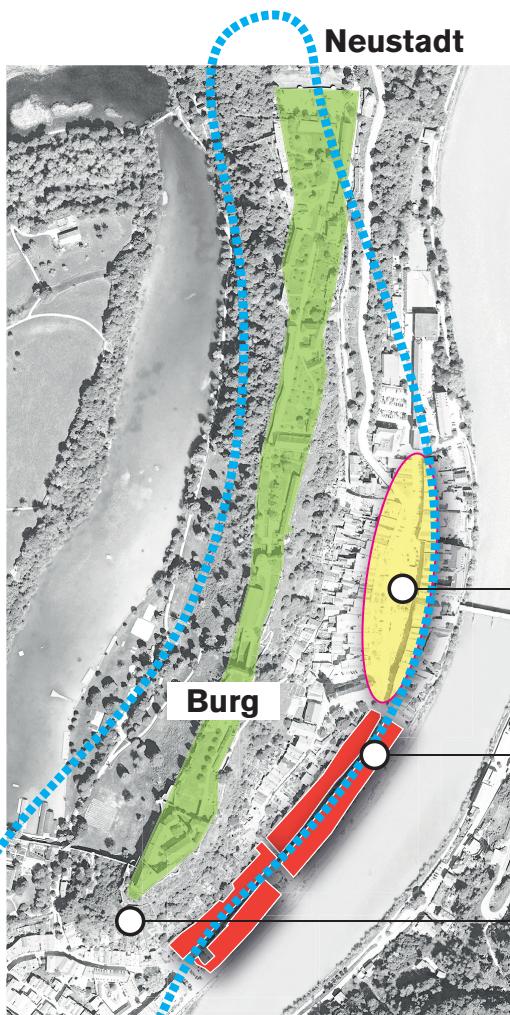




## Gemeinsames Arbeiten während der Ideenstamm- tische am Abend



# Das Ergebnis auf einen Blick



## Handlungsfelder

### Ins Tun kommen →

Fokus:  
Testen und „Montagsmaßnahmen“



### Altstadt-Manager:in

Fokus:  
Vernetzen, unterstützen, beraten

### Stadtplatz

Fokus:  
Gestaltung öffentlicher Raum

### In den Grüben

Fokus:  
Aktivierung / Zeitgemäßer Nutzungsmix

### Verknüpfungen

Fokus:  
Stadtplatz/Grüben <-> Neustadt/Burg

Übersicht über die Handlungsfelder für die Altstadt  
© nonconform

# Handlungsfelder für die Altstadt

**Ziel des Beteiligungsprozesses für die Altstadt von Burghausen ist die Entwicklung von konkreten Maßnahmen, damit das Leben, Wohnen und Arbeiten dort auch in Zukunft gut vereint werden kann. Aus der großen Sammlung an Ideen und Themen sind neben einem übergeordneten Leitgedanken auch vier Handlungsfelder für die Altstadt entstanden, die jeweils ein wichtiges Thema für die Altstadtentwicklung besonders fokussieren und darauf abgestimmte Maßnahmen vorgeben.**

## Leitgedanke:

**Die Altstadt soll eine hohe Lebensqualität für die Burghauser:innen haben.**

Dieser Leitgedanke bildet die Grundhaltung für alle Überlegungen und weiterführenden Schritte zur Weiterentwicklung der Altstadt. Dabei sollen immer auch folgende Grundsatzthemen mitgedacht werden:

- Gäste und Touristen können eine Bereicherung für die Belebtheit der Altstadt sein und sollen in einem guten Einklang mit der Altstadt als Wohnort stehen.
- Die (historische) Bausubstanz der Altstadt muss behutsam entsprechend heutiger und zukünftiger Ansprüche an ihre Nutzung transformiert werden.
- Die Jugend und kommende Generationen sind die Zukunft der Altstadt. Deshalb müssen besonders Nutzungen und Freizeitangebote gefördert werden, die junge Generationen und deren Bedürfnisse ansprechen.

## Handlungsfeld 1: Verknüpfungen

Die Verknüpfungen zwischen den einzelnen Teilbereichen der Altstadt sollen gestärkt und einladender gestaltet werden. Dadurch wird beim Spaziergang durch die Altstadt diese als ein zusammenhängender Stadtraum wahrgenommen. Auch der Weg in die Altstadt für Fußgänger:innen und Fahrradfahrer:innen soll vereinfacht werden.

## Handlungsfeld 2: Der Stadtplatz

Der Stadtplatz soll entsprechend der aktuellen Bedürfnisse seiner vielen verschiedenen Benutzer:innen transformiert werden. Auch kommende Anforderungen, wie die Klimaanpassung müssen dabei berücksichtigt werden. Dafür wurde ein Anforderungskatalog angelegt, der die Grundlage für eine Umgestaltung durch ein Planungsbüro bildet.

## Handlungsfeld 3: In den Grüben

Die Gebäude in den Grüben müssen auf behutsame und denkmalschutzgerechte Weise transformiert werden, um sie auch in Zukunft gut und attraktiv nutzbar zu machen.

Um das Leben in den Grüben zu halten, soll der bestehende Mix aus verschiedenen Funktionen aktiv gefördert und vorangetrieben werden. Es soll gezielt nach neuen, außergewöhnlichen Formen von Nutzungen und Zielgruppen zu gesucht, Funktionen kombiniert und Neues ausprobiert werden.

Auch die Gestaltung des Außenraums muss optimiert werden, sodass die Gasse ein guter Ort zum Flanieren, zum Verweilen und für Begegnungen wird.

## Handlungsfeld 4: Altstadt-Management

Um Veränderungen in der Altstadt heute und auch langfristig im Blick zu behalten und gezielt zu lenken wird der Aufbau einer Managementstruktur empfohlen. Das Altstadt-Management soll kontinuierlich in Form einer konkreten Ansprechperson als Anlaufstelle fungieren. Aufgabe des Altstadt-Managements ist es, aktiv die Entwicklung der Altstadt im Blick zu behalten und dafür Akteure zu vernetzen und zu beraten. Wichtig ist, dass die Stelle des Altstadt-Managements explizit und exklusiv auf die Weiterentwicklung der Altstadt konzentriert ist.

## Allgemeine Empfehlung: Ins Tun kommen

Die diversen bestehenden Konzepte und Planungsentwürfe für die Altstadt - insbesondere die auf die Altstadt bezogenen Teile des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (2020) und des integrierten Mobilitätskonzeptes (2021) - sollten schrittweise umgesetzt werden. Einige Empfehlungen daraus müssen noch auf ihre Umsetzbarkeit überprüft, beziehungsweise weiter ausgearbeitet werden. Die hier beschriebenen Handlungsfelder bieten dazu weitere Erkenntnisse aus der Bürgerschaft.

Auch die hier im Ergebnisteil beschriebenen Handlungsempfehlungen sollten mit ersten kurzfristigen Schritten gestartet werden, um die Motivation aufrecht zu erhalten, die aus der Ideenwerkstatt entstanden ist. Dazu können Testphasen dienen, die gleichzeitig neue Erkenntnisse für langfristige Umgestaltungen bieten.

Während des Beteiligungsprozesses für die Zukunft der Altstadt von Burghausen wurden über unterschiedliche Kanäle Ideen und Meinungen gesammelt, gemeinsam Themenschwerpunkte festgelegt, Vorschläge ausgearbeitet und Konzepte vertieft. Der hier abgebildete Ergebnisteil fasst die Erkenntnisse aus der Arbeit mit den Bürger:innen zusammen.

Alle eingereichten Ideen, sowie Beschreibungen der Workshops und Abendveranstaltungen finden sich im Ideenprotokoll

## **Das Ergebnis im Detail**

# **Leitgedanke: Die Altstadt soll eine hohe Lebensqualität für die Burghauser:innen haben.**

**Um die diversen schon bestehenden Konzepte und Einzelprojekte zur Zukunftsentwicklung zusammen zu bringen und in die Umsetzung zu führen, bedarf es zunächst einem übergeordneten Leitgedanken, einem Fokus für die Altstadt. Während der Ideenwerkstatt hat sich eine Grundhaltung klar herauskristallisiert, die stets im Fokus aller Überlegungen stehen soll: Die Altstadt soll eine hohe Lebensqualität für die Burghauser:innen haben.**

**Dieser, auf den ersten Blick offensichtliche Leitgedanke beinhaltet bestimmte Grundsatzthemen, die hier ausgeführt werden.**

## Grundsatzthema: Gäste

Auch in Zukunft wollen die Burghauser:innen in ihrer Altstadt gut lernen, arbeiten, wohnen, ihre Freizeit verbringen, und Gastronomie- und Kulturangebote nutzen können. Man will einkaufen können, man will eine gute Infrastruktur und guten gestalteten öffentlichen Raum.

Hinzu kommt die Frage nach dem Umgang mit dem Thema Gäste und Tourismus. Das Angebot für Touristen soll behutsam aufgewertet und Gäste verstärkt eingebunden werden. Sie tragen als weitere Nutzer:innen und Kundschaft zur Belebung der Altstadt bei, da auch sie die Gastronomie, kulturelle Angebote, den Einzelhandel und den öffentlichen Raum nutzen. Dieses Potenzial soll genutzt werden.

Auch dadurch kann Infrastruktur aufrecht erhalten und gestärkt werden, beispielsweise wenn es um die ausreichende Auslastung des öffentlichen Nahverkehrs geht.

## **Gäste und Wohnen sollen in einem guten Einklang stehen.**

Dabei steht klar die Bedingung: Die Burghauser Altstadt soll das Gegenteil von einem Disneyland sein. Es soll auch in Zukunft kein großer Massentourismus entstehen. Stattdessen soll eine bestimmte Zielgruppe von Gästen angesprochen werden, welche die Altstadt als Alltags- und Wohnort von Einheimischen schätzt.

## Grundsatzthema: historische (Gebäude-)substanz

Die Altstadt von Burghausen ist jetzt schon ein schöner, lebenswerter Ort. Die Burghauser:innen sind stolz auf ihre historisch bedeutsame Altstadt und wollen die wertvolle Bausubstanz erhalten. Aber die alten Gebäude sollen mit zeitgemäßen Inhalten gefüllt werden, damit sie auch in Zukunft belebt sind. Diese neuen Inhalte und Nutzungen der Gebäude müssen in die bestehenden Grundrisse eingebettet werden.

## **Die historischen Gebäude der Altstadt müssen behutsam fit für die Zukunft gemacht werden.**

Themen wie eine zeitgemäße Energieversorgung und Infrastruktur, Barrierefreiheit und Belichtung müssen angegangen werden. Dafür müssen im Dialog zwischen Gebäudeeigentümer:innen, Denkmalschutz, Fachexpert:innen und Stadtverwaltung gemeinsam Strategien entwickelt werden. Dazu braucht es außerdem externe Unterstützung und Beratung.

Grundsatzthema: kommende Generationen

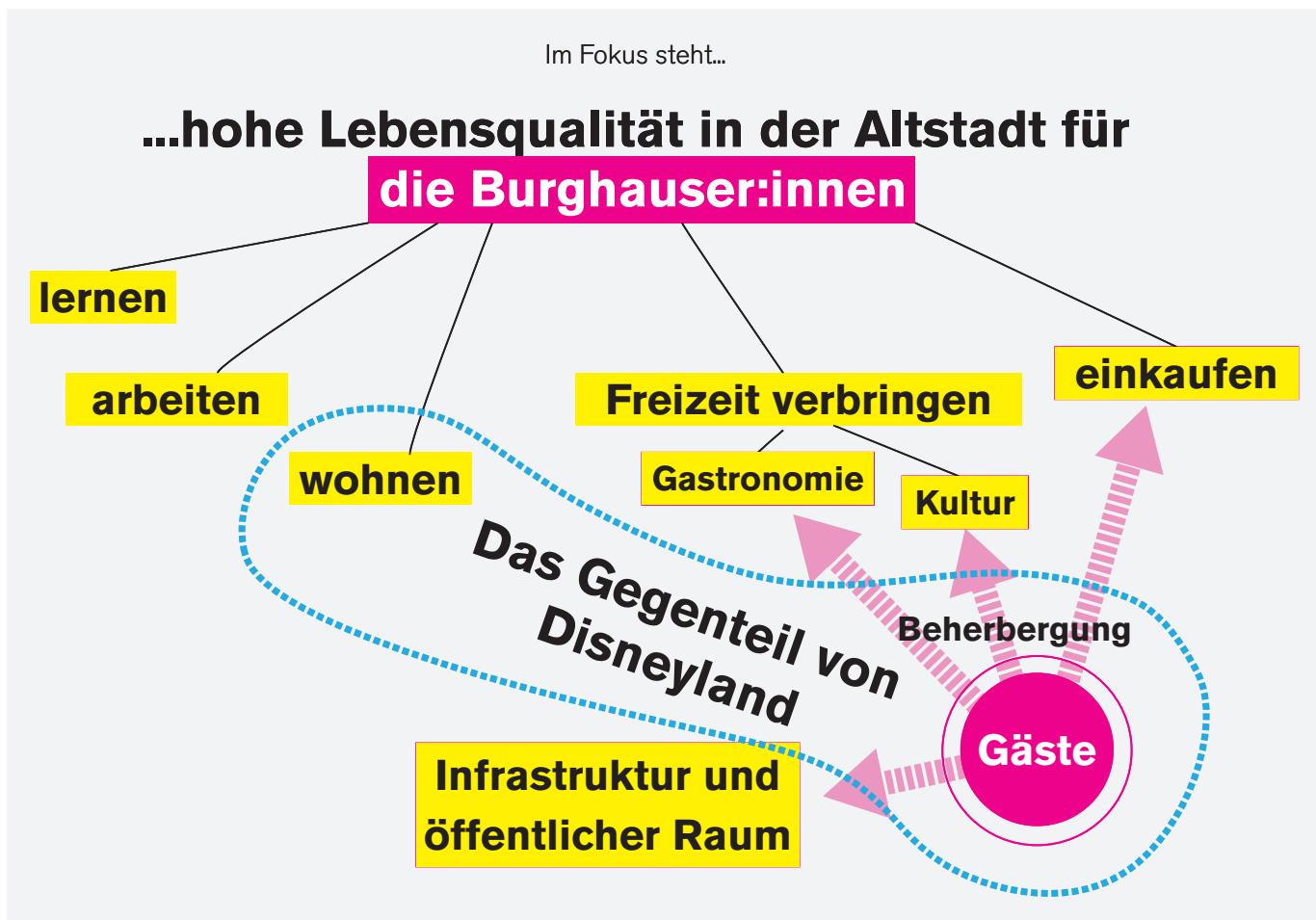
Damit die Altstadt auch in Zukunft ein lebenswerter und belebter Ort bleibt, müssen die kommenden Generationen bei allen Planungen besonders im Fokus stehen.

## Die Jugend und kommende Generationen sind die Zukunft der Altstadt.

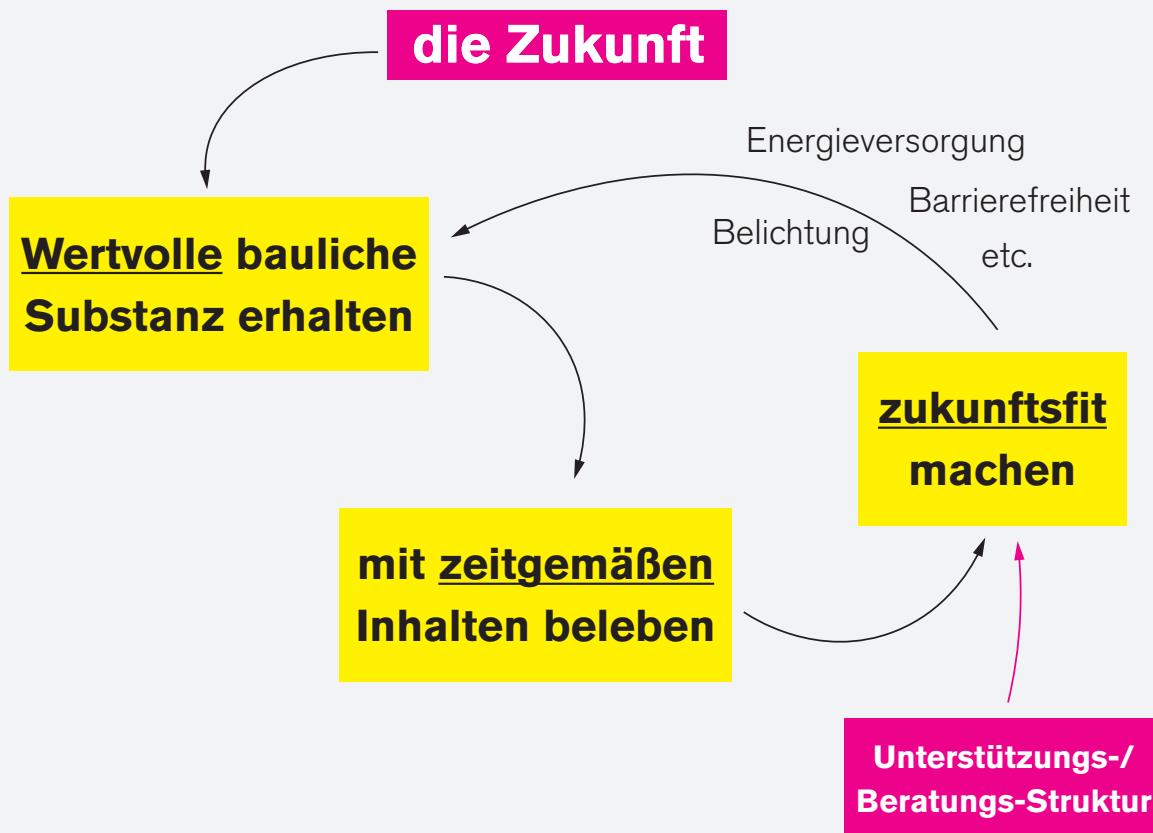
In der Altstadt müssen deshalb besonders Nutzungen und Freizeitangebote gefördert werden, die junge Generationen und deren Bedürfnisse ansprechen.

Die drei Schulen am und um den Stadtplatz sind ein wichtiger Teil des Charakters der Altstadt und tragen wesentlich zu der Lebendigkeit des öffentlichen Raums bei. Die Schüler:innen halten sich gern in der Altstadt auf und haben ein Bewusstsein für die besondere Qualität des Ortes. Die Bindung der jungen Generation an die Altstadt ist ein Potenzial für die Zukunft. Deshalb muss auch der öffentliche Raum attraktiv für Kinder und Jugendliche gestaltet sein, damit sie sich möglichst viel und gern dort aufhalten können.

Genauso gilt es Räume für eine neue Generation von Nutzer:innen und Bewohner:innen zu schaffen. Die historischen Gebäude der Altstadt waren für Nutzungen gedacht, die es heute zum Teil nicht mehr gibt. Ebenso haben sich Qualitätsansprüche geändert. Für die Zukunft muss deshalb neu gedacht werden. Es braucht Platz für neue Arbeitswelten und Wohnformen.

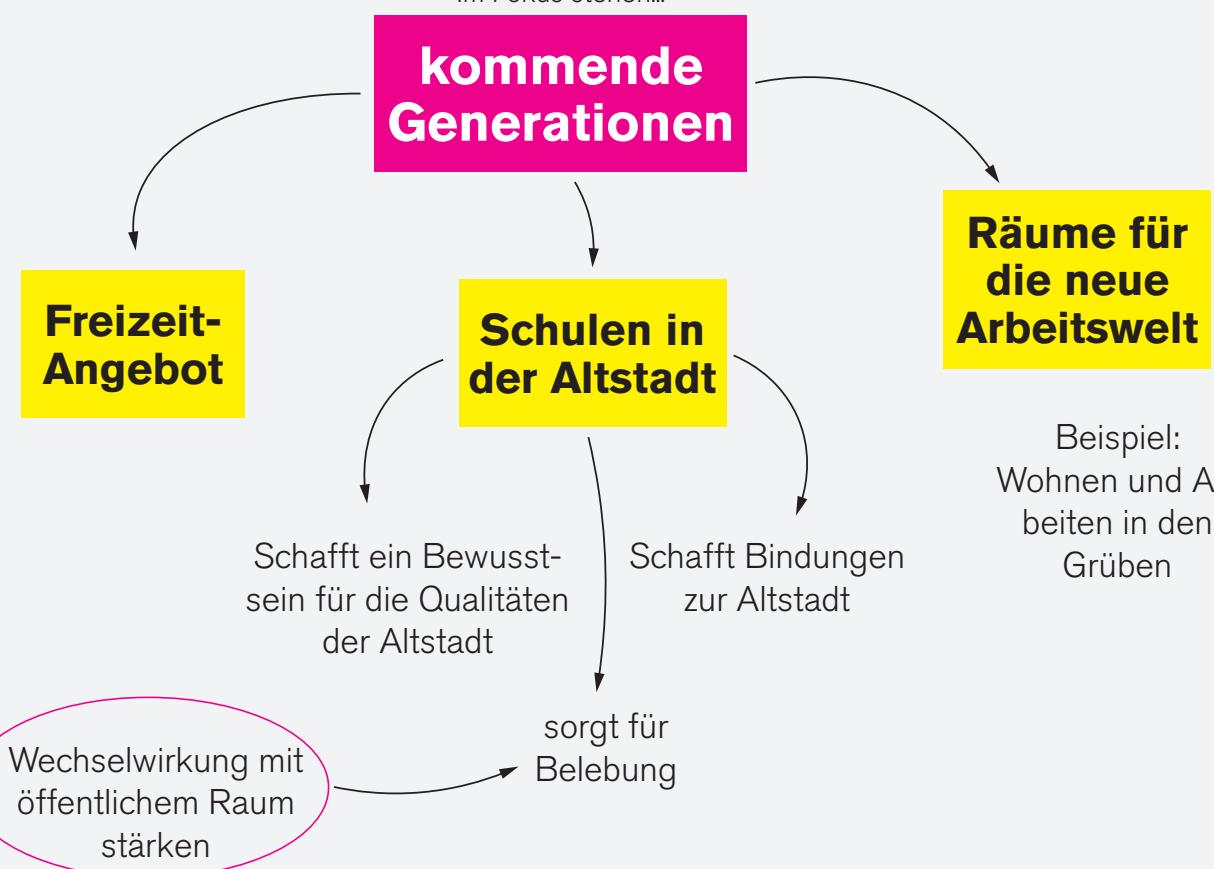


Im Fokus steht...



Grundsatzthema: Die historischen Gebäude der Altstadt müssen behutsam fit für die Zukunft gemacht werden © nonconform

Im Fokus stehen...



Grundsatzthema: Die Jugend und kommende Generationen sind die Zukunft der Altstadt © nonconform

# Handlungsfeld 1: Verknüpfungen

## Ausgangssituation

Die Lage der Altstadt, ca. 50 m unter dem Niveau von Burg und Neustadt sowie eingeschlossen zwischen Burgberg und Salzach ist für ihren besonderen Charakter prägend. Gleichzeitig bringt sie aber viele Schwierigkeiten für die Anbindung an die Umgebung mit sich.

Eine Herausforderung stellt die Überwindung der unterschiedlichen Höhenniveaus dar, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr. Die Verbindung über den Ludwigsberg ist für Radfahrer:innen unangenehm und unsicher, die Verbindung über den Hofberg ist gleichzeitig Fußgängerweg und bringt damit Konfliktpotenzial.

Die ÖPNV-Verbindung über die City-Busse wird derzeit nicht umfänglich genutzt. Auch die schon oft untersuchte Idee eines Aufzugs zwischen Burg und Altstadt wurde während der Ideenwerkstatt nochmals diskutiert.

Weiteren Handlungsbedarf gibt es bei der Verknüpfung der einzelnen Teilbereiche innerhalb der Altstadt. Beispielsweise die Übergänge zwischen Grüben und Stadtplatz sowie Grüben und Spitalgass sind nicht sicher und einladend für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen. An vielen Stellen ist die Wegführung nicht klar, gerade für Besucher:innen.

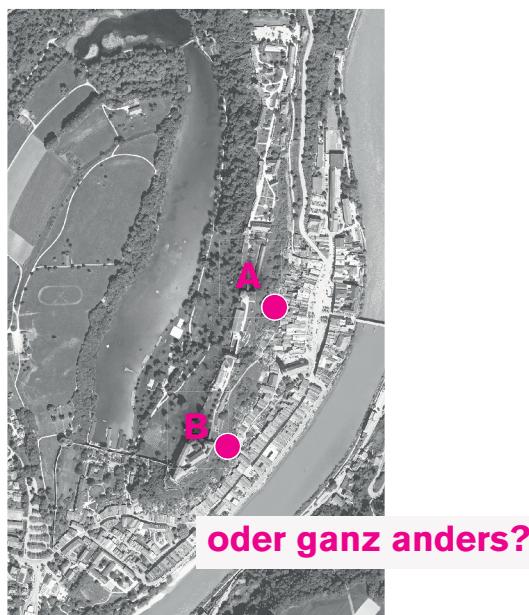
## Handlungsempfehlung

Im aktuellen integrierten Mobilitätskonzept werden die beschriebenen Herausforderungen zur Verbindung der Altstadt mit der Umgebung und entsprechende Handlungsempfehlungen teilweise bereits behandelt. Diese Vorschläge sollten weiter verfolgt und ausgearbeitet werden. Insbesondere sollte eine attraktivere, sicherere Fahrrad-Anbindung an die Altstadt entwickelt werden. Die ÖPNV-Anbindung soll verbessert werden, um eine schnelle und bequeme Verbindung in die Altstadt zu bieten. Diese Maßnahmen würden die Belastung der Altstadt durch Parkplatzdruck und Durchgangsverkehr bereits eindämmen.

Als langfristige Vision kann ein Burgaufzug nach wie vor eine zusätzliche barrierefreie und attraktive Art sein, die Höhenniveaus zwischen Burg und Altstadt zu überwinden. Diese spektakuläre Verbindung wäre gleichzeitig ein Publikumsmagnet.

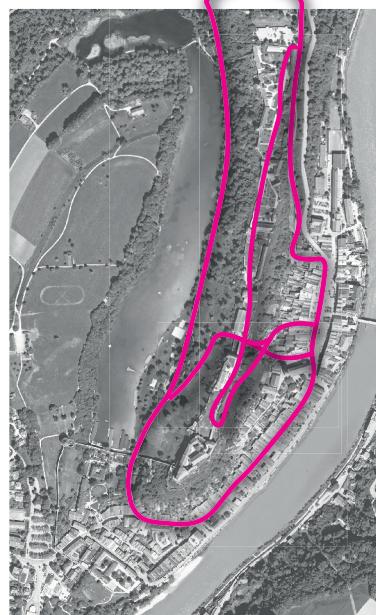
Ein erster, wichtigerer Schritt, der ohne große Eingriffe auskommt ist die Stärkung der schon bestehenden Wege durch die Altstadt. Sie machen das eigentlich spektakuläre Erlebnis aus, wenn man sich durch die Altstadt bewegt. Es geht darum, Wegeverbindungen zwischen den einzelnen Teilbereichen der Altstadt zu stärken und Barrieren - auch gefühlte - abzubauen, damit die Altstadt als zusammenhängendes Gefüge erlebbar wird und man sich angenehm in ihr bewegen kann.

## Die spektakuläre Vertikale?



## Spektakuläre Wege...

### und ein einzigartiges Altstadt-Erlebnis



- Runden definieren und kommunizieren
- Wege aufwerten
- Aufenthalts-Punkte stärken
- Leitsystem entwickeln

Die spektakulären Wege in die und durch die Altstadt © nonconform

## Anforderungen

Historische Altstädte wie die von Burghausen sind durch ihren Maßstab und ihre Dichte besonders angenehme Orte für Fußgänger:innen. Dieses Potenzial sollte wieder gestärkt und ausgebaut werden, um die Altstadt als besonderen Ort erlebbar zu machen und die Aufenthaltsqualität zu steigern. Bei allen Planungen und gestalterischen Eingriffen sollte die Altstadt als großes Ganzes gesehen werden. Es geht darum, Rundwege für Fußgänger:innen

und Radfahrer:innen zu definieren und gut zu kommunizieren sowie Wegeverbindungen einladend als angenehme Verknüpfungen aufzuwerten. Aufenthaltspunkte sollen gestärkt werden, beispielsweise durch Sitzgelegenheiten und gute Gestaltung zum Verweilen einladen. Ein Leitsystem muss entwickelt werden, damit man sich gut orientieren kann und Verbindungen klar sind.

## Konkrete Maßnahmen

### Aufwertung des Radweges am Ludwigsberg/Hofberg

Im aktuellen Mobilitätskonzept ist die Aufwertung des Radweges am Ludwigsberg bereits als Handlungsempfehlung enthalten. Schon jetzt nutzen einige Fahrradfahrer:innen - insbesondere mit dem E-Bike - den Fußweg und die Straße als schnelle Verbindungswege zwischen Altstadt und Neustadt, unabhängig von ÖPNV oder PKW. Viele Schüler:innen der Altstadt-Schulen kommen mit dem Fahrrad bis zur Burg. Der Bedarf für einen funktionierenden und sicheren Radweg ist also hoch und dringend.



morgen

Es sollte deshalb zeitnah überprüft und ausgearbeitet werden, wie die Radwegeverbindung über Hof- und Ludwigsberg funktionieren kann und diese bald umgesetzt werden. Um Verbesserungen möglichst praktikabel zu machen, macht es Sinn, direkt mit den Radfahrer:innen zusammenzuarbeiten und ihr bisheriges Fahrverhalten zu analysieren.

### **Wer ist an der Umsetzung beteiligt?**

Stadtverwaltung, Mobilitätsexpert:innen, Stadtrat, Fahrradfahrer:innen

## Einen Shuttle-Bus in die Altstadt einrichten

Es gibt bereits eine Stadtbus-Linie, welche die Altstadt mit der Neustadt verbindet. Derzeit ist diese Buslinie nicht voll ausgelastet. Die Taktung von 20 Minuten ist zu weit, um flexibel und spontan in die Altstadt zu kommen.

Um die Altstadt vom Durchgangsverkehr und Parkdruck zu entlasten und gleichzeitig noch einfacher mit der Umgebung zu vernetzen, sollte der ÖPNV weiter gestärkt werden. Es braucht mehr schnelle, einfache Wege in die Altstadt.

Dafür sollte ein Shuttle-Bus-System eingerichtet werden. Kleinere Busse, mit engerer Taktung bringen die Menschen bequem und flexibel in die Altstadt und hinaus.

Damit dieses Angebot umfangreich genutzt wird, muss es ein gutes, digitales als auch analoges Informationssystem geben. Beispielsweise vom

Bahnhof und Busbahnhof aus muss das Shuttle schnell und leicht zu finden sein.

Das Shuttle muss gut angebunden sein an die Auffangparkplätze am Rande der Altstadt (Messeplatz und Finanzamt), wie sie bereits im Mobilitätskonzept beschrieben werden. Weites muss die Taktung gut mit den Ankunfts- und Abfahrtszeiten der Züge am Bahnhof abgestimmt sein.

Für die genaue Umsetzung können gute Beispiele aus anderen Städten untersucht und auf Burghausen übertragen werden.

### **Wer ist an der Umsetzung beteiligt?**

Stadtrat, Mobilitätsexpert:innen, Stadtverwaltung,



## **Schnell & Bequem** **Shuttle = City Bus +**

Aufwertung Radweg Ludwigsberg

- kleiner E-Bus
- hohe Taktung
- zeitgemäßes Info-System
- Anbindung der Auffangparkplätze

Mehrwert für Altstädter:innen,  
Neustädter:innen  
und Gäste!



## Handlungsfeld 2: Stadtplatz

### Ausgangssituation

Der Stadtplatz von Burghausen ist das Herz der historischen Altstadt. Er ist ein Knotenpunkt auf den verschiedenen Wegen durch die Altstadt und bildet damit einen Begegnungsort der diversen verschiedenen Nutzer:innen. Er markiert das Zentrum der Altstadt, schafft Identität für die Burghauser:innen - Altstädter:innen, ebenso wie Neustädter:innen - und durch seine Weitläufigkeit in Mitten der engeren Gassen bietet er Orientierung. Am Stadtplatz kommen diverse verschiedene Nutzungen zusammen, wie Wohnen, Einkaufen, Arbeiten, Gastronomie, Schulhof, Verweilen, Parken (Fahrrad und Auto), Markt, zufällige Begegnungen, warten auf den Bus, etc. Hier findet das Leben in der Altstadt statt.

Trotz dieser Qualitäten gibt es Verbesserungsbedarfe in der derzeitigen Gestaltung des Stadtplatzes.

Seit dem letzten umfassenden Umbau wurden immer wieder einzelne Eingriffe vorgenommen, sodass der Stadtplatz heute keine einheitliche, harmonische Gestaltung mehr aufweist. Diverse Elemente, wie Fahr-

radständer und anderes Stadtmobiliar sind hinzugekommen und stören teilweise Wegeverbindungen. Die unterschiedlichen Bodenbeläge aus Kopfsteinpflaster stellen Probleme hinsichtlich Barrierefreiheit dar. Bäume sind verschwunden und durch den allgemein hohen Versiegelungsgrad entspricht der Stadtplatz nicht den nötigen Ansprüchen an Klimaanpassung.

Der Durchgangsverkehr und die vielen parkenden Autos stellen zusätzliche Barrieren dar und mindern die Aufenthaltsqualität des Platzes. Einzelne Bereiche, wie das sogenannte „scharfe Eck“ werden wegen dem Verkehr dort und der schlechten Übersicht als unsicher wahrgenommen.

Bereits im aktuellen ISEK wird eine behutsame Sanierung des Stadtplatzes als anzustrebende Maßnahme empfohlen, um gewisse Mängel auszugleichen. Im Rahmen der Ideenwerkstatt wurden konkrete Bedarfe und Anforderungen dafür vertieft.



Die Bedeutung des Stadtplatzes heute © nonconform

## Handlungsempfehlung

Der Stadtplatz ist schon jetzt ein belebter Ort mit besonderem Charakter in der Altstadt. Deshalb soll er nicht grundlegend neu gestaltet werden sondern transformiert, sodass seine besonderen Qualitäten beibehalten werden können und seine Gestaltung gleichzeitig neue Anforderungen zulässt.

Bei dieser Transformation sollte ein gesamtheitliches Konzept für den Stadtplatz erstellt werden, um ihm eine harmonische Gestalt zurück zu geben.

In der Ideenwerkstatt wurden diverse Bedürfnisse und Anforderungen gesammelt und ausgearbeitet, welche die Burghauser:innen an ihren Stadtplatz der Zukunft stellen. Diese Sammlung dient als Grundlage für eine Umgestaltung. Für spätere Entwürfe müssen diese Grundlagen weiter ausgearbeitet und im Dialog mit der Bürgerschaft ergänzt werden. Damit soll sicher gestellt werden, dass die vielen unterschiedlichen Nutzer:innen des Stadtplatzes in die Planung einbezogen werden und ihre Anliegen in der neuen Gestaltung vertreten werden.

Für die historischen Gebäude werden in naher Zukunft Erneuerungen in der Energieversorgung anstehen. Bei der dafür nötig werdenden Anpassung im unterirdischen Sparten- und Leitungsnetz bietet sich die Gelegenheit, im gleichen Schritt auch die Flächengestaltung des Stadtplatzes zu ändern..

## Was braucht der Stadtplatz (auch) in Zukunft?



Funktionen, die der Stadtplatz auch in Zukunft bieten soll © nonconform

## Anforderungen

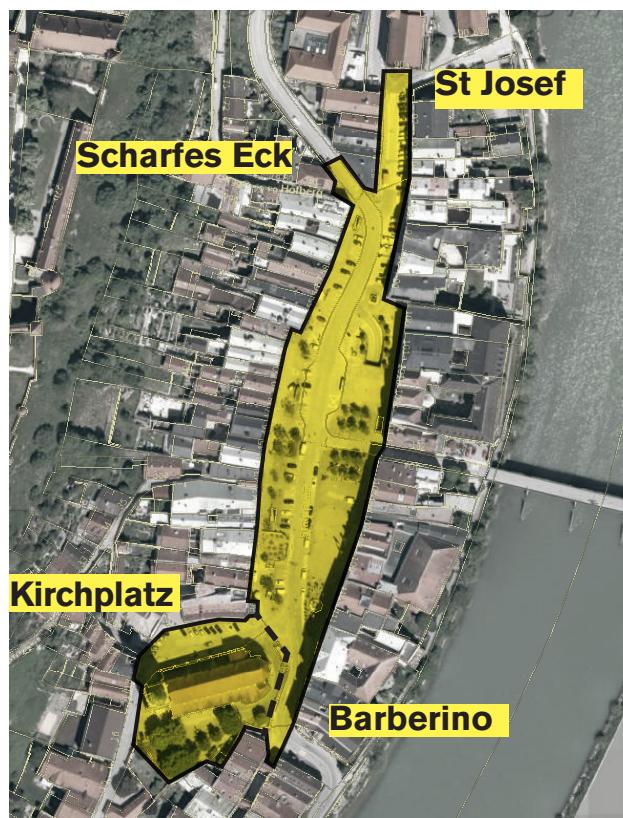
Folgende Anforderungen soll der Stadtplatz in Zukunft erfüllen, damit alle ihn gut nutzen können:

### 1. Abgrenzung des Raums:

Für die Umgestaltung ist es wichtig, den Bereich zu definieren, den der Stadtplatz umfasst und welche angrenzenden Bereiche dafür mitgedacht werden müssen. In der Wahrnehmung der Bürgerschaft erstreckt sich der Stadtplatz von der Kirche St. Josef im Norden bis zum Kirchplatz im Süden, wobei auch dieser noch zum Stadtplatz gehört.

### 2. Eingänge formulieren:

Die Eingänge zum Stadtplatz sollen klar definiert und sicher gestaltet werden. Teilweise müssen gefährliche Stellen, wie das „scharfe Eck“, die Einfahrt Richtung Salzachbrücke und die Kurve der Straße zur Salzlände dafür „entschärft“, also sicherer gestaltet werden. Der Übergang zu den Grüben soll für Fußgänger attraktiver gestaltet werden.

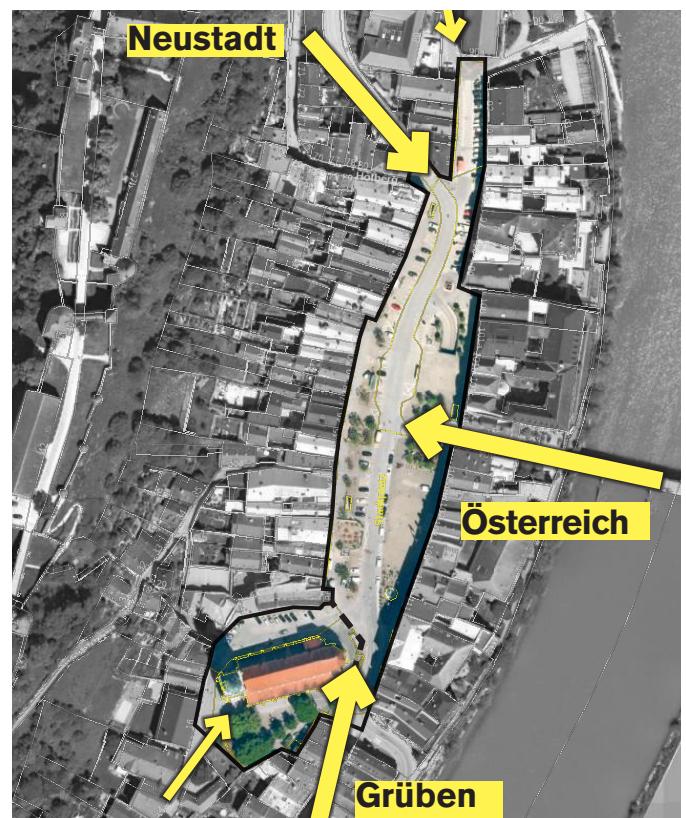


Abgrenzung des Planungsgebietes für den Stadtplatz © nonconform

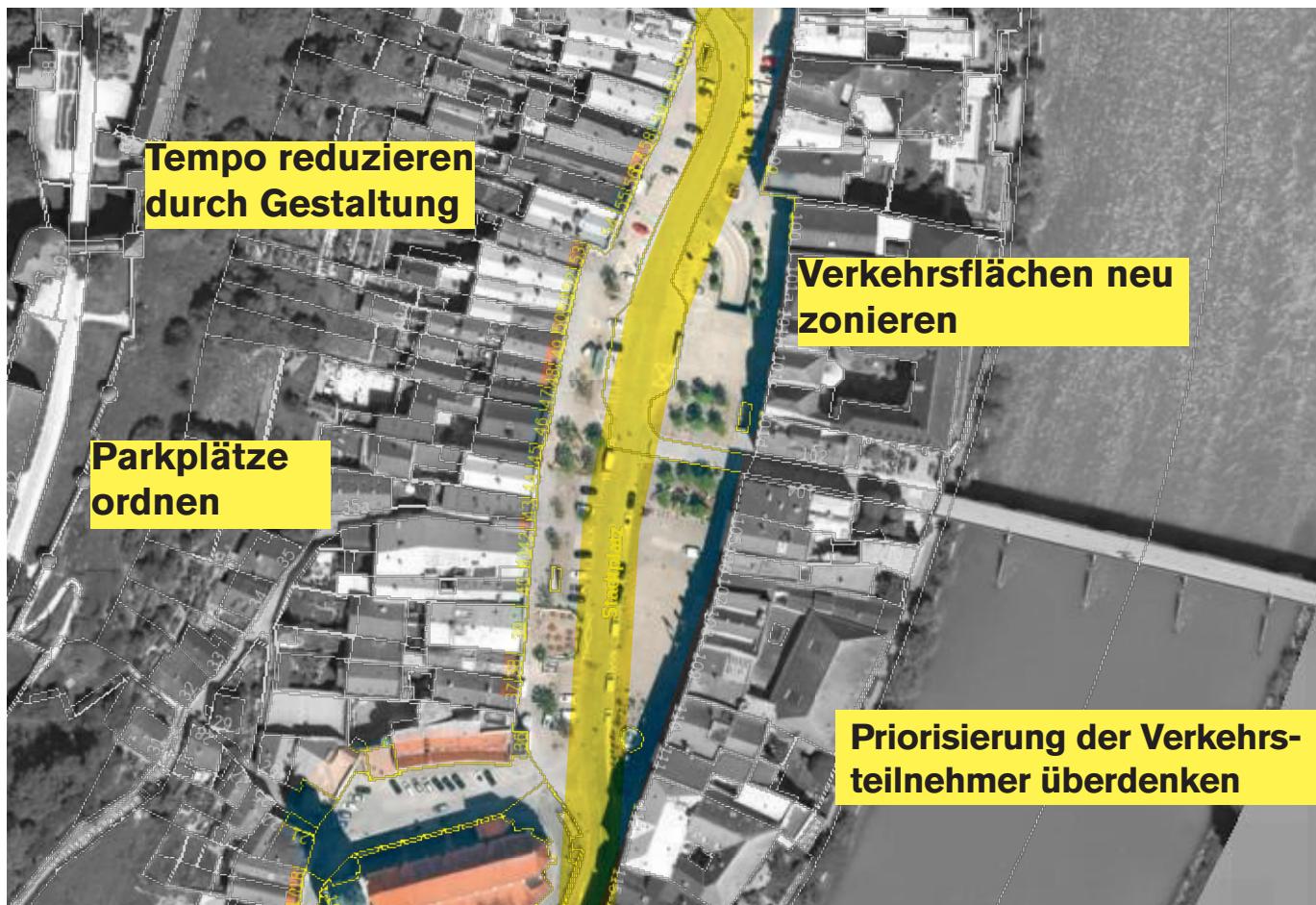
### 3. Begegnungszone schaffen:

Um die Bedürfnisse der vielen verschiedenen Nutzer:innen des Stadtplatzes und ihre unterschiedlichen Arten sich zu bewegen in Einklang zu bringen, sollte der Stadtplatz zu einer Begegnungszone werden.

Dafür muss das Tempo des fließenden Verkehrs reduziert werden. Durch Gestaltungsmaßnahmen, wie Bodenbelagsänderungen und eine geänderten Straßenführung und -breite kann dies erreicht werden. Die Parkplätze auf dem Stadtplatz müssen neu geordnet werden, sodass Querverbindungen und Begegnungen für Fußgänger besser möglich sind. Verkehrsflächen sollen neu zoniert werden: Es muss definiert werden, wo der Platz seinen Schwerpunkt hat und wie die Straßenführung verlaufen muss, damit größere Platzflächen für Aufenthaltsbereiche entstehen. Die Priorisierung der Verkehrsteilnehmer:innen muss überdacht werden. Der motorisierte Verkehr soll den Platz zukünftig nicht mehr dominieren, damit der Stadtplatz eine höhere Aufenthaltsqualität bekommt



Eingänge zum und vom Stadtplatz gestalten © nonconform



Den Stadtplatz zur Begegnungszone machen  
 © nonconform

#### 4. Charakter bewahren:

Die Anpassungen sollen den grundsätzlichen Charakter des Platzes nicht verändern. Elemente, wie die Pflasterung, die Brunnen und Biergärten sind typische Teile des Platzes, die seine besondere Qualität definieren und sollen deshalb erhalten bleiben.

#### 5. Klimaanpassung ermöglichen:

Im derzeitigen Zustand ist der Stadtplatz eine große, stark versiegelte Fläche und muss an die aktuellen und kommenden Klimaveränderungen angepasst werden. Um die in Zukunft häufiger auftretenden extremen Wetterereignisse, wie Starkregen oder Hitzestau abzufangen, müssen Flächen entsiegelt und neue Grünstrukturen geschaffen werden. Durch Verschattung und Begrünung entsteht ein Kleinklima, das den Platz auch im Sommer zu einem angenehmen Aufenthaltsort macht.

Auch bei diesen Anpassungen muss der Charakter des Platzes bewahrt werden.

#### 6. Barrierefreiheit gestalten:

Die Pflasterung des Platzes ist Teil seines Charakters. Um alle Teilbereiche des Platzes barrierefrei für alle zugänglich zu machen, müssen aber Teile des

Bodenbelags umgestaltet werden. Die Tiefgarage braucht einen Aufzug. Andere Elemente, die Barrieren bilden, wie parkende Autos, der fließende Verkehr und schlecht positionierte Fahrradständer sollten neu angeordnet werden.

#### 7. Aufenthaltsqualität für alle Nutzer:innen schaffen:

In einigen Bereichen des Stadtplatzes muss die Aufenthaltsqualität verbessert werden, damit Begegnungen ermöglicht werden und der Ort mehr zum Verweilen und sich länger aufzuhalten einlädt. Dabei ist es wichtig, Qualitäten und Angebote für alle zu bieten, damit eine große Diversität an Nutzer:innen gefördert wird. An einigen Stellen braucht es dafür beispielsweise mehr Schattenplätze und mehr Sitzgelegenheiten.

Speziell der Bereich vor der Maria-Ward-Schule, der gleichzeitig Pausenhof ist braucht eine Aufwertung, damit die Schüler:innen sich dort sowohl während der Pause, als auch Nachmittags gerne länger dort aufzuhalten. Für sie und andere Kinder braucht es Platz zum Spielen, der gleichzeitig sicher ist, insbesondere im Bezug auf den Durchgangsverkehr. Jugendliche brauchen einladende Aufenthaltsorte, an denen sie sich treffen und ihre Freizeit verbringen können, auch ohne Konsumzwang.

An der Bushaltestelle braucht es mehr Platz für Schatten und Regenschutz, damit das Warten dort angenehmer wird.

Für Touristen braucht es klare Orientierung, zum Beispiel in Form von Beschilderungen.

#### 8. Platz für neue Ideen und Funktionen schaffen:

Der Bereich vor dem Stadtsaalgebäude wird bereits für besondere Events und einen Markt genutzt. Auch in Zukunft soll es einen flexibel nutzbaren Platz geben für verschiedene Veranstaltungen und Aktivitäten, wo auch Neues ausprobiert werden kann. Beispielsweise mit mobilen Sitzmöglichkeiten und Wasserspielen soll er so gestaltet werden, dass man ihn auch außerhalb von besonderen Veranstaltungen gut als Aufenthaltsort nutzen kann.



Den Stadtplatz barrierefrei gestalten © nonconform



Mehr Aufenthaltsqualität auf dem Stadtplatz © nonconform



Platz für neue Ideen schaffen © nonconform

## Konkrete Maßnahmen

Diese konkreten Maßnahmen werden für die Transformation des Stadtplatzes empfohlen. Neben der Auslobung eines Wettbewerbs, für die Umgestaltung und den „großen Umbau“ gibt es noch einige kleinere, kurzfristige Maßnahmen, die schon jetzt oder in naher Zukunft und mit relativ wenig Aufwand umgesetzt werden können.

sofort

### Aufwertung durch kleine Eingriffe

Während der Ideenwerkstatt ist ein Anforderungskatalog für die Umgestaltung des Stadtplatzes entstanden. Bis zur Umsetzung wird es noch eine Weile dauern. Man muss aber nicht bis dahin warten, um die Aufenthaltsqualität am Stadtplatz zu stärken und Wünsche der Burghauser:innen umzusetzen. Durch einfache Initialprojekte kann schon jetzt eine positive Veränderung geschaffen werden und die Motivation bei allen Beteiligten aufrecht erhalten werden.

Mobile Sitzgelegenheiten, wie beispielsweise Liegestühle oder einfache transportable Hocker steigern die Aufenthaltsqualität. Sie können von den Besucher:innen des Stadtplatzes selbst so positioniert werden, wie sie gern genutzt werden. So

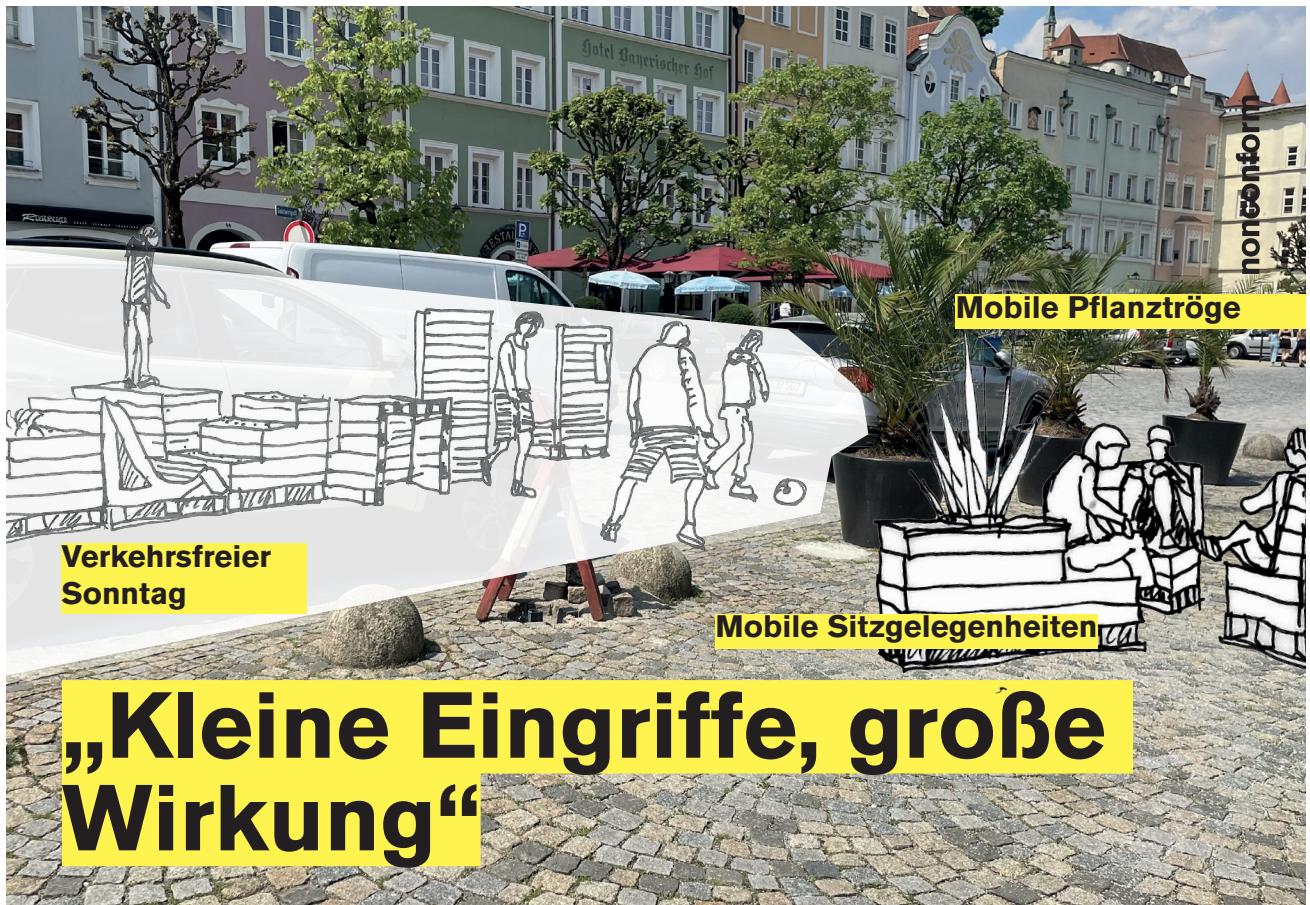
kann gleichzeitig getestet werden, wo es Sitzplätze braucht und wie sie genutzt werden.

Mehr und größere Pflanztröge schaffen mehr Begrünung am Stadtplatz. Im Sommer können Schirme und Sonnensegel Schatten spenden, insbesondere an der Bushaltestelle.

Ein verkehrsfreier Sonntag schafft Raum für andere Aktivitäten auf dem Stadtplatz und zeigt, wie er genutzt wird, wenn er nur von Fußgänger:innen genutzt wird.

### **Wer ist an der Umsetzung beteiligt?**

Stadtverwaltung, Bauhof, Altstadt-Management, Schulen, Tourismusbüro



sofort

### Temporäre Testphasen

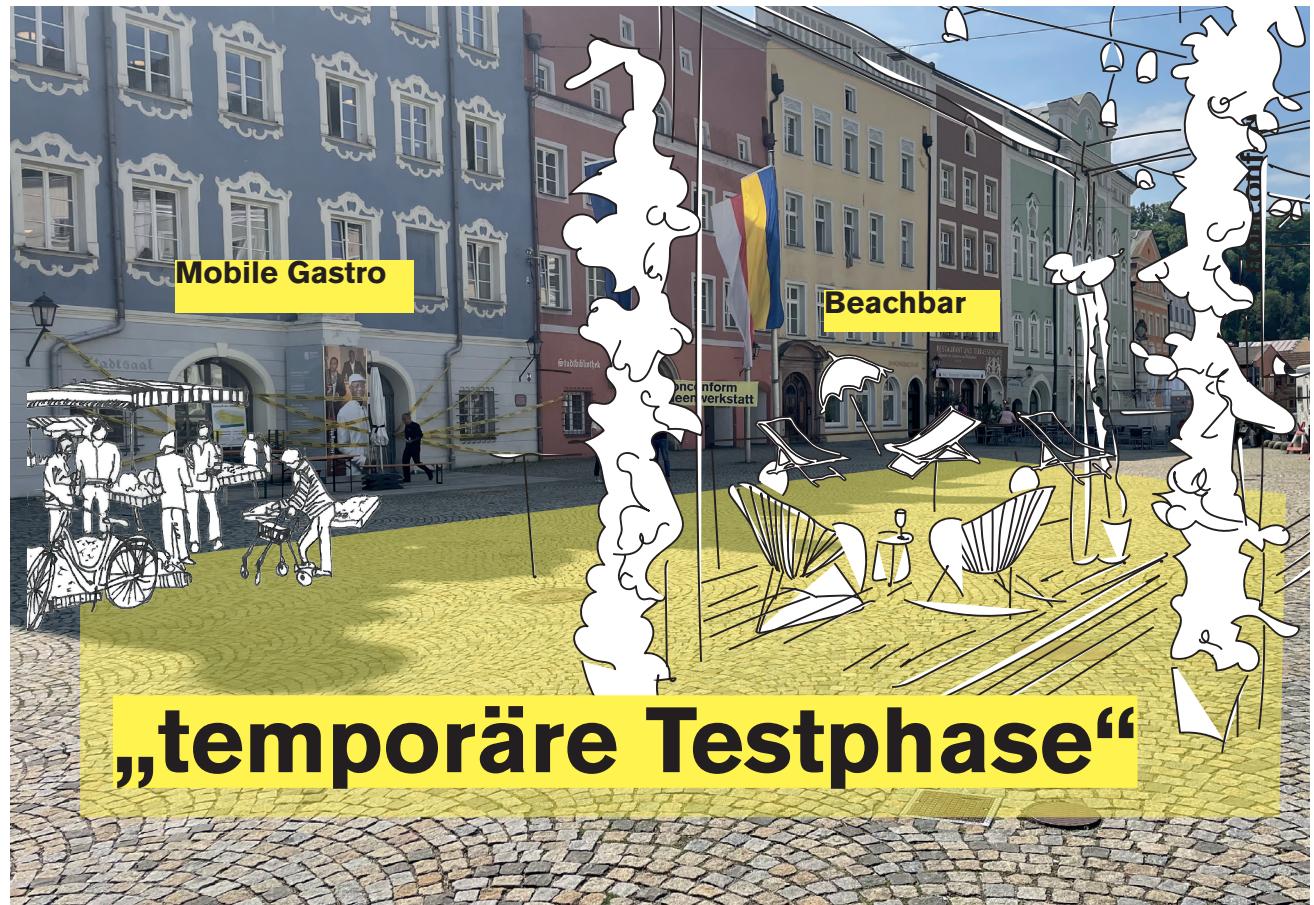
Durch temporäre Testphasen kann ausprobiert werden, wie Eingriffe und Veränderungen von den Besucher:innen des Stadtplatzes angenommen werden. Neben einzelnen mobilen gestalterischen Elementen (siehe kleine Eingriffe) können auch Aktivitäten am Stadtplatz getestet werden. Veranstaltungen und Angebote wie eine Beachbar am Stadtplatz im Sommer oder mobile Essensstände beleben den Stadtplatz und ziehen Besucher:innen in die Altstadt. Dabei sollten vielfältige Veranstal-

tungen getestet werden, um zu sehen, wie man Angebote für unterschiedliche Nutzer:innengruppen schaffen kann.

So könnten Outdoor-Spielgeräte oder ein Jugendflohmarkt interessant für Kinder und Jugendliche sein.

#### **Wer ist an der Umsetzung beteiligt?**

Stadtverwaltung, Altstadt-Management, Tourismusbüro, Gastronomie und Geschäfte der Altstadt



# Handlungsfeld 3: In den Grüben

## Ausgangssituation

Die Gasse in den Grüben hat mit ihren historischen, architektonisch sehr speziellen Gebäuden und dem engen Straßenquerschnitt einen sehr besonderen Charme. An den Gebäuden ist die historisch typische Mischung aus Wohnen, Produzieren und Handeln noch sichtbar und teilweise ist dieser Nutzungsmix auch noch vorhanden.

Gleichzeitig stehen die Stadt und insbesondere die Eigentümer:innen der denkmalgeschützten Gebäude in der Altstadt vor großen Herausforderungen für die Zukunft: ein großer Teil der Bausubstanz der historischen Gebäude befindet sich in einem kritischen baulichen Zustand. Die Ansprüche an Wohnen, Leben und Arbeiten verändern sich mit der Zeit und passen heute teilweise nicht mehr zusammen mit den historischen Gebäudestrukturen. Die alten Gebäude brauchen eine zeitgemäße Infrastruktur und Energieversorgung. Die langgestreckten Formen der Gebäude und die Enge der Gasse machen die Belichtung und damit auch eine zeitgemäße Nutzung der Häuser schwierig. Die Eigentümer:innen stehen vor den Herausforderungen, die Gebäude passend für aktuelle Nutzungsbedürfnisse umzubauen, instandzuhalten und gleichzeitig den Forderungen des Denkmalschutzes nach einem behutsamen Umgang mit der wertvollen historischen Substanz nachzukommen.

Wegen diesen Hindernissen passieren Sanierungen nur vereinzelt, immer mehr Gebäude werden nicht mehr genutzt und die Zahl der Leerstände nimmt zu. In den Erdgeschossen finden sich immer mehr leer stehende oder nur zu Randzeiten geöffnete Geschäftsräume. Eine Herausforderung für die Grüben ist es deshalb, Wege und Nutzungen zu finden, um sie auch in Zukunft mit Leben zu füllen.

Daneben stellen sich auch Aufgaben für den öffentlichen Raum in und um die Grüben: Die Verbindungen der Grüben zu den benachbarten Altstadtteilen sind durch die querenden Straßen unsicher für Fußgänger (besonders am Übergang zum Stadtplatz und am Mautnerschloss). Für Besucher:innen ist die Wegeführung nicht klar.

Die Grüben funktionieren zwar als Verbindungsweg und für schnelle fußläufige und Fahrradverbindungen. Allerdings gibt es wenig einladenden Platz zum Verweilen.

## Handlungsempfehlungen und Anforderungen

### 1. Die Grundlagen für die zukünftige Nutzbarkeit der Gebäude sichern

Um die Gebäude in den Grüben auch in Zukunft gut und attraktiv nutzen zu können, müssen sie auf behutsame und denkmalschutzgerechte Weise transformiert werden.

Dafür müssen im ersten Schritt die Gebäudesubstanzen umfassend untersucht werden. In den nächsten Jahren müssen sie mindestens so weit saniert werden, dass sie keinen weiteren Schaden nehmen und in gravierenden Fällen überhaupt wieder nutzbar werden. Darüber hinaus müssen Möglichkeiten untersucht werden, die Gebäude im Einklang mit dem Denkmalschutz an aktuelle Nutzungsanforderungen anzupassen. Wichtige Themen sind dabei insbesondere eine nachhaltige Energieversorgung der alten Gebäude, die Belichtung der tiefen Gebäudegrundrisse und eine flexible Gestaltung der Grundrisse, die neue Nutzungen zulässt. Zusammen mit Stadtverwaltung, Denkmalschutzamt, Gebäudeeigentümer:innen und Planungsexpert:innen muss eine klare Haltung entwickelt werden, welcher Umgang mit dem Bestand möglich ist, was zur Altstadt passt. Diese Haltung kann in der laufenden Fortschreibung der Gestaltungssatzung für die Altstadt ausformuliert werden.

Es gibt bereits eine Reihe von denkmalpflegerischen Untersuchungen und umfassende Bestandsaufnahmen zu einzelnen Gebäuden. Diese Untersuchungen sollten von der Stadt gut öffentlich zugänglich gemacht werden. Auf bereits bestehende Projekte sollte aufmerksam gemacht werden, damit sie als Vorbilder dienen können. Die Gebäudeeigentümer:innen müssen auf Förderungs- und Unterstützungsmöglichkeiten zum Beispiel von Seiten der Stadt und des Denkmalschutzes aufmerksam gemacht werden.

Die behutsame und zukunftsfähige Transformation der Altstadgebäude ist keine einmalige Aufgabe, sondern stellt einen kontinuierlichen Prozess dar, der im Dialog zwischen Stadt, Denkmalschutz und Gebäudeeigentümer:innen gelingt. Zur Koordination der Transformation sollte ein Altstadt-Management eingerichtet werden, dieses Management wird im Handlungsfeld 4 beschrieben.

## 2. Neue Nutzungen anziehen

Um das Leben in den Grüben zu halten, soll der schon heute bestehende Mix aus verschiedenen Funktionen, Wohnen, Leben und Arbeiten, aktiv gefördert und vorangetrieben werden. Besonders die Erdgeschosszonen brauchen dafür lebendige und unterschiedliche Nutzungen, welche Menschen in die Grüben locken und das Flanieren dort interessant machen.

Dafür ist es wichtig, gezielt nach neuen, außergewöhnlichen Formen von Nutzungen und Zielgruppen zu suchen, Funktionen zu kombinieren und neues auszuprobieren. Gesellschaftliche Veränderungen und große Trends zeigen die Nachfrage nach solchen neuen Nutzungsformen: Co-Working-Spaces, Kleinhandwerk und Dienstleistungen ersetzen die ursprüngliche Funktion des „Produzierens“. Der klassische Handel wird ergänzt durch Spezialgeschäfte, Kombinationen aus Geschäften, Pop-Up-Stores für Testnutzungen und Ausstellungsräumen für Online-Händler. Auch das klassische Wohnen verändert sich. Verschiedene Formen von gemeinschaftlichem, oder zum Beispiel studentischem Wohnen könnten hier entstehen. Außergewöhnliche Orte, wie Ausstellungsräume (ein „neues Knoxoleum der Zukunft“, ein „Haus der Geschichten“) oder ein besonderes Geschäft können außerdem als Anziehungspunkte dienen, um Menschen in die Grüben zu locken.

Bei der Suche nach neuen Arbeits-, Geschäfts-, und Wohnformen für die Grüben kann die Altstadt als ganz besonderer Standortfaktor bewusst zur Werbung ge-

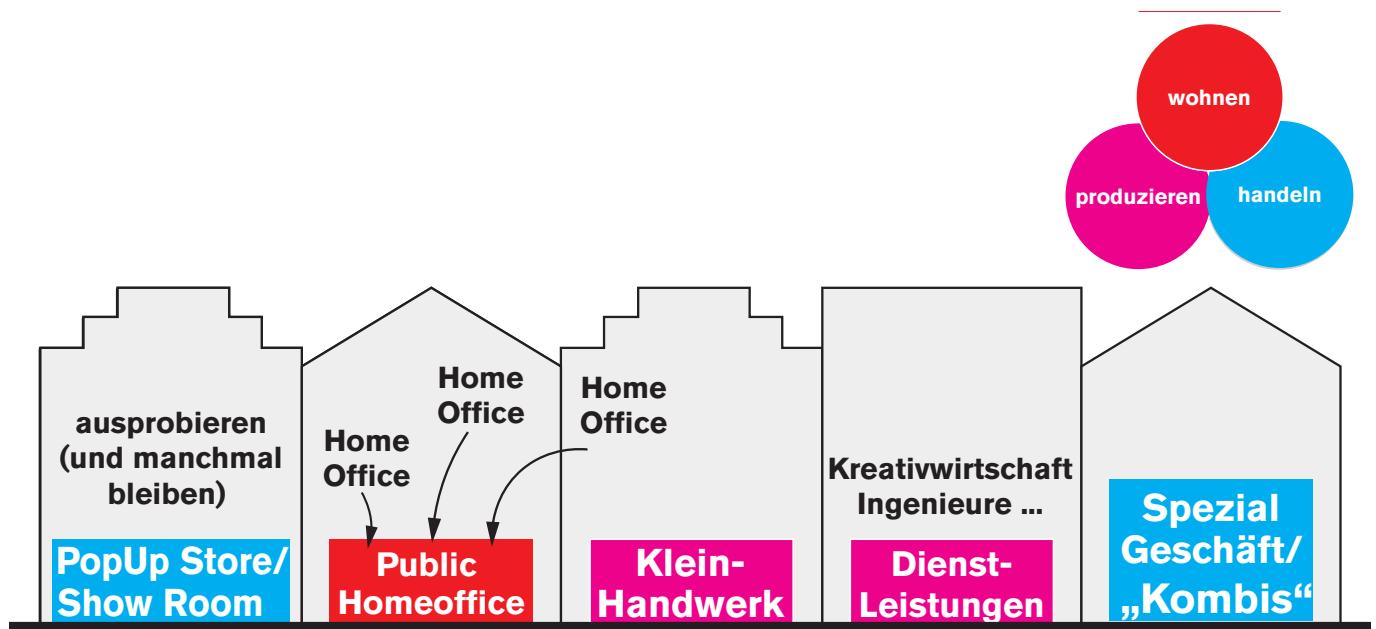
nutzt werden. Die Besonderheiten der Altstadt, ihrer Gebäude und das Leben dort bieten den besonderen Charme, von denen besondere neue Nutzungen profitieren können. Erste Impulsgeberprojekte sollten gefördert und sichtbar gemacht werden, um als Vorbild für weitere neue Nutzungen zu dienen.

Auch die Koordination und gezielte Suche nach solchen neuen Kombinationen von Nutzungen ist ein Teil des Aufgabenfeldes für das Altstadt-Management.

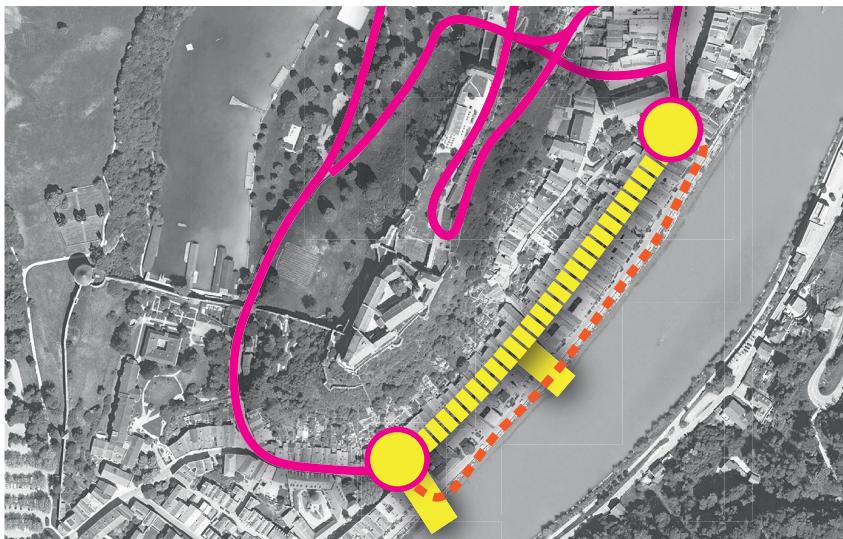
## 3. Den öffentlichen Raum mitdenken

Um das Leben in den Grüben zu halten sollte auch die Gestaltung des Außenraumes optimiert werden, sodass die Gasse ein guter Ort zum Flanieren, zum Verweilen und für Begegnungen wird. Besonders die Ein- und Ausgänge zu den Grüben müssen einladender und sicherer für Fußgänger:innen gestaltet werden: Die Zugangsplätze an den beiden Enden der Grüben müssen gestalterisch über die Straße wachsen, beispielsweise durch eine einheitliche Gestaltung des Bodenbelags. Als Autofahrer:in muss man merken, dass man auf einen Platz fährt und die freie Straße endet. Der Torbogen Richtung Stadtplatz kann durch ein entsprechendes Lichtkonzept aufgewertet werden.

Entlang der Salzlände sind bereits Aufwertungen für fußläufige Verbindungen geplant. Damit die Grüben ein lebendiger Ort zum Flanieren bleiben können, darf die Salzlände als Parallelweg allerdings keine



Beispiele für zukünftige Nutzungskombinationen in den Grüben © nonconform



Den Außenraum stärken und Begegnungen in den Grüben ermöglichen © nonconform

Konkurrenzroute bilden. Der Fokus bei der Stärkung der Aufenthaltsqualität muss auf den Grüben liegen.

Trotzdem soll die Salzlände besser zugänglich sein. Es sollten punktuell einladende Verbindungen von den Grüben dorthin geschaffen werden. Die Freiräume am Bichl, am Mautnerschloss, am Ende der Spitalgasse und am Übergang der Grüben zum Stadtplatz verbinden die Grüben und die Salzlände schon jetzt. Diese Plätze bieten spannende Unterbrechungen auf dem Weg durch die Grüben als Flaniermeile und sollen schön und gut nutzbar gestaltet werden.

## **konkrete Maßnahmen**

### Entwicklungen und gute Beispiele sichtbar machen

Es gibt bereits umfassende Bestandsaufnahmen vieler Altstadtgebäude. Zu bestimmten Gebäuden, wie in den Grüben Nummer 177 oder dem ehemaligen Knoxoloeum hat die Stadtverwaltung noch detailliertere bauphysikalische Untersuchungen, Entwürfe von Studierenden für mögliche Weiternutzungen sowie Kostenschätzungen für Sanierungen erarbeitet und beauftragt. Diese Vorarbeiten zeigen Möglichkeiten für Transformationen alter Gebäude auf und dienen als Grundlagen für weitere Planungen. Ebenso gibt es gelungene Beispiele saniertes Gebäude in Burghausen, sowie Referenzprojekte in vergleichbaren Altstädten.

Solche Beispielprojekte sollen kontinuierlich gut sichtbar gemacht werden. Das kann punktuell in einer Ausstellung geschehen, wie am Tag der Städtebauförderung 2022.

Zusätzlich sollte diese Vorarbeit auch dauerhaft

**sofort**

zum Beispiel über die Website der Stadt, über das Gestaltungshandbuch, aber auch vor Ort über eine dauerhafte Ausstellung, zum Beispiel in einem leer stehenden Erdgeschoss in den Grüben öffentlich gemacht werden.

Durch das Zeigen, solcher Vorbilder und Beispielentwicklungen werden für Gebäudeeigentümer:innen und mögliche Investor:innen Impulse gesetzt und Inspirationen gegeben, um selbst in Aktion zu treten. Die Stadtbewölkerung wird mitgenommen und Entwicklungen in der Altstadt werden transparent. Es entsteht ein Überblick über die Entwicklungen in der Altstadt, der hilft, langfristige Strategien im Fokus zu halten.

**Wer ist an der Umsetzung beteiligt?**  
Stadtverwaltung, Altstadt-Management

### Die bestehende Gestaltungssatzung forschreiben und mit einem Handbuch ergänzen

Die aktuell gültige Gestaltungssatzung für die Altstadt von 1999 gibt den Umgang mit dem historischen Gebäudebestand vor und erläutert dabei in Grundzügen die Charakteristika der einzelnen Gebäudeelemente.

Um nicht nur Regeln vorzugeben, sondern auch Möglichkeiten aufzuzeigen, sollte diese Satzung um ein Gestaltungshandbuch ergänzt werden, wie es schon im ISEK empfohlen wird.

Im Sinne des Leitgedankens (siehe Grundsatzthema: historische (Gebäude-)substanz) sollte diese Handreichung eine Strategie aufzeigen, wie die historischen Gebäude und deren Charakter geschützt werden und gleichzeitig zukunftsfähig weiterentwickelt werden können.

Die Satzung, bzw. das Handbuch müssen im gemeinsamen Dialog mit Denkmalschutz, Fachexpert:innen, Stadtverwaltung und Gebäudeeigentümer:innen entwickelt werden und.....

um Themen ergänzt werden, die sich in den letzten ca. 20 Jahren geändert haben. Insbesondere müssen die Themen nachhaltige und zeitgemäße Energieversorgung für die Altstadtgebäude sowie die Gestaltung der Freiflächen berücksichtigt werden.

Besonders für die Gebäudeeigentümer:innen ist es wichtig, dass das Handbuch erste Informationen bietet, wie Sanierungen angegangen werden können, welche grundsätzlichen Gestaltungsmöglichkeiten es gibt und wie Anlaufstellen für Unterstützung und Beratung zu finden sind.

### **Wer ist an der Umsetzung beteiligt?**

Stadtverwaltung, Denkmalschutz, Fachexpert:innen, Altstadt-Management, Gebäudeeigentümer:innen, Stadtrat

# Handlungsfeld 4: Altstadt-Management

## Ausgangssituation

Das Leben in der Altstadt von Burghausen ist besonders. Abgesehen von dem Wert der städtebaulichen Situation und Architektur ist dort noch immer eine historisch gewachsene Durchmischung von unterschiedlichen Nutzungen spürbar.

Die Vielfalt der verschiedenen Nutzer:innen der Altstadt auf relativ dichtem Raum - Bewohner:innen, Schüler:innen, Gewerbetreibende, Gastronom:innen, Besucher:innen - machen den Ort lebendig. Im Beteiligungsprozess ist deutlich geworden, wie wichtig den Burghäuser:innen der Erhalt dieses Charakters der Altstadt als echtem Wohn- und Alltagsort ist.

Allgemeine (gesellschaftliche) Veränderungen stellen jedoch auch die Altstadt von Burghausen vor Herausforderungen und machen sich durch zunehmende Leerstände und Verfall von Gebäudesubstanz bemerkbar. Geschäfte verschwinden immer mehr aus der Altstadt, dort hin wo, sie bequemer erreichbar sind. Die Wohn- und Geschäftsräume der Altstadtgebäude, ebenso wie die Energieversorgung entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und Ansprüchen. (siehe Handlungsfeld 3: In den Grüben)

Übergeordnete Strategien, wie mit diesen Entwicklungen umgegangen werden soll fehlen bisher.

Es gibt eine große Bandbreite an finanziellen und beratenden Fördermöglichkeiten für den denkmalschutzgerechten Umgang mit Sanierungsprojekten. Allerdings bestehen Kommunikations- und Wissenslücken zwischen Gebäudeeigentümer:innen, Stadtverwaltung, Förderstellen und Denkmalschutz. Bei der Erhaltung und Sanierung stehen viele Gebäudeeigentümer:innen deshalb vor Problemen. Fragen zu den Möglichkeiten einer zeitgemäße Nutzung und eine gleichzeitig dem Denkmalschutz entsprechende Substanzerhaltung bleiben offen. Auflagen, beispielsweise des Denkmalschutzes werden zum Teil als Hürde wahrgenommen. Aus diesen Gründen stehen einige Gebäude heute ganz oder teilweise leer.



## Handlungsempfehlung

### **Damit es so schön bleibt kann, wie es ist, muss sich einiges verändern.**

Um Leben, Wohnen und Arbeiten auch weiterhin gut in der Altstadt vereinen zu können, braucht es ein eindeutiges Willensbekenntnis, notwendige Veränderungen anzugehen. Sowohl in der Politik, als auch in der Verwaltung, bei den Eigentümer:innen- und der Bewohner:innenschaft.

Die Altstadt soll sich so zukunftsfähig transformieren, sodass neue Nutzungen Platz finden im Einklang mit einem verantwortungsvollen Umgang mit dem wertvollen Gebäudebestand. Dies kann nicht allein über einzelne Eingriffe geschehen, sondern dafür bedarf es einem umfangreichen, langfristig gedachten Management von Veränderungen, einem Altstadt-Management.

Dieses Altstadt-Management bildet die Schnittstelle, um Gebäudeeigentümer:innen, potenzielle Nutzer:innen von Räumen, Förderinstitutionen, Beratungsstellen und Stadtverwaltung zusammen zu bringen. Denn die zukunftsfähige Weiterentwicklung der Altstadt gelingt nur im Miteinander der verschiedenen beteiligten Akteur:innen und Nutzer:innen. Das Altstadt-Management soll kontinuierlich in Form einer konkreten Ansprechperson als Anlaufstelle fungieren, von sich aus aktiv die Entwicklung der Altstadt im Blick behalten und dafür Akteur:innen vernetzen und beraten.

Das Altstadt-Management soll eine kompetente und unkomplizierte Unterstützung für Stadt und Eigentümer:innen sein und stetig bei konkreten Umbau- und Sanierungsvorhaben begleiten.

# Altstadt-Management

= eine Stelle bei der Stadt, die sich explizit und exklusiv auf die Weiterentwicklung der Altstadt konzentriert.



## Anforderungen

Die Stelle des Altstadt-Managements muss explizit und exklusiv auf die Weiterentwicklung der Altstadt konzentriert sein. Es gibt bereits verschiedene Stellen, wie Touristik- oder Wirtschaftsförderung in Burghausen, die sich mit Themen beschäftigen, welche auch die Altstadt beschäftigen. Allerdings sind die Anforderungen der Altstadt so speziell, dass sie gesondert bearbeitet werden sollten.

## Notwendige Kompetenzen des Altstadt-Managements

- Fachverständnis und -wissen in den Bereichen Sanierung, Denkmalpflege und Förderwesen
  - Wissen, Überblick und Strategisches Denken zu den notwendigen Schritten und deren Reihenfolge insbesondere bei den Themen Sanierung und Leerstandsmanagement.
- Dieses Wissen ist zum großen Teil schon an verschiedenen Stellen vorhanden. Für die gemeinsame Weiterentwicklung der Altstadt und um Eigentümer:innen Planungssicherheit zu gewährleisten, muss es zugänglich und breit über Beteiligte verteilt werden.
- In der Burghauser Altstadt verortete Vertrauensperson mit Vermittlungsfähigkeit und Feingefühl. Das Altstadt-Management muss gut vernetzt sein mit Eigentümer:innen, Stadtverwaltung und Fachexpert:innen und als Vermittler zwischen ihnen agieren. Da es beim Umgang mit Gebäudeeigentum, zum Teil auch mit Leerständen, um sensible Themen geht, muss das Altstadt-Management eine Vertrauensperson darstellen. Als Anlaufstelle sollte ein Büro in der Altstadt eingerichtet werden.

**Es braucht mehr Dialog. Die Brückenfunktion zwischen Eigentümer:innen, Stadt und Denkmalpflege ist essentiell.**

## Aufgabenbereiche des Altstadt-Managements

- Koordinierung der Erstellung eines Leerstands-Katasters sowie laufende Aktualisierung. Das Kataster soll den Gebäudebestand nicht nur quantitativ aufnehmen. Es muss Gebäude allumfassend betrachten, also hinsichtlich der aktuellen Nutzung (speziell in den Erdgeschossen, die großen Einfluss auf die Belebtheit des Freiraums haben), wahrscheinlicher zukünftiger Veränderungen, des baulichen Zustands, des Entwicklungspotenziales, etc.
- Überblick über Datenstand und bauliche Zustände sowie Details und Entwicklungsperspektiven der einzelnen Objekte
- Gespräche und Austausch mit Eigentümer:innen von Gebäuden mit Fokus auf Leerstands-Aktivierung, Erhaltung von Gebäudesubstanz und Attraktivierung
- Ermöglichen von Experimentierräumen zur temporären (Test-)Nutzung oder Zwischennutzung von Leerständen
- Überblick über Angebot und Nachfrage von Räumen und Nutzungen
- Strategischer Überblick zum Nutzungsmix in der Altstadt
- Regelmäßiger Austausch mit der Stadtverwaltung und Politik
- Konsequente Begleitung und Weitertreiben von Vorhaben

## **konkrete Maßnahmen**

sofort

### Aufbau der Stelle eines Altstadt-Managements für Burghausen

Um die Rolle des Altstadt-Managements in Burghausen zu etablieren, sollte gezielt eine Stelle ausgeschrieben und eine geeignete Person gesucht werden.

Dafür müssen das Anforderungsprofil und das Tätigkeitsfeld der Person geschärft werden. Was genau erwartet man sich von der/ dem Altstadt-Manager:in? Wie kann die Stelle konkret organisiert sein? Welche Rahmenbedingungen und Unterstützung braucht die Person von welcher Seite, um gut arbeiten zu können? Diese Fragen sollten für die Ausschreibung geklärt werden.

Gleichzeitig braucht das Altstadt-Management genug Unabhängigkeit und Gestaltungsspielraum, um seine Rolle gut zu etablieren und innovative Projekte für die Altstadt auf den Weg zu bringen. Von Seiten der Stadtverwaltung und Politik braucht es dafür Unterstützung in Form von Wissensaustausch, Vernetzung und Hilfsbereitschaft, besonders beim Aufbau der Stelle.

### **Wer ist an der Umsetzung beteiligt?**

Stadtverwaltung, Stadtpolitik

sofort

### Einrichtung eines Büros für das Altstadt-Management vor Ort

Der/ Die zukünftige Altstadt-Manager:in soll für alle Akteure gut erreichbar und präsent in der Altstadt sein, damit die Funktion als Schnittstelle gut erfüllt werden kann. Dafür sollte die Person von der Stadt ein eigenes Büro direkt in der Altstadt zur Verfügung gestellt bekommen, zum Beispiel in einem leer stehenden Erdgeschoss in den Grüben. In den Räumen der Stadtverwaltung oder einer anderen Institution sollte das Altstadt-Management-Büro nicht untergebracht sein, damit es unabhängig agieren kann.

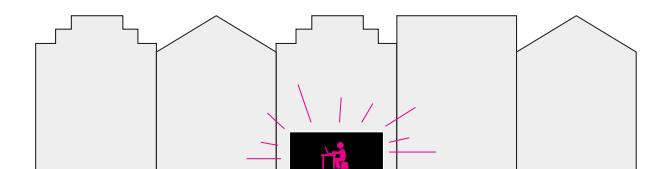
Mindestens zu bestimmten Zeiten sollte es für Besucher und Sprechstunden offen für stehen.

Durch die Ansiedelung des Büros direkt in den

Grüben, am Ort des Geschehens kann der/ die Altstadt-Manager:in Entwicklungen gut im Blick behalten, zeigt Transparenz und Offenheit und ist gleichzeitig ein erstes Impulsprojekt für eine belebte neue Nutzung im Erdgeschoss eines Altstadtgebäudes.

### **Wer ist an der Umsetzung beteiligt?**

Stadtverwaltung, Altstadt-Management



Büro des Altstadt-Managements in den Grüben





Das nonconform-Team der Ideenwerkstatt in Burghausen  
© nonconform

# Impressum

nonconform ideenwerkstatt GmbH

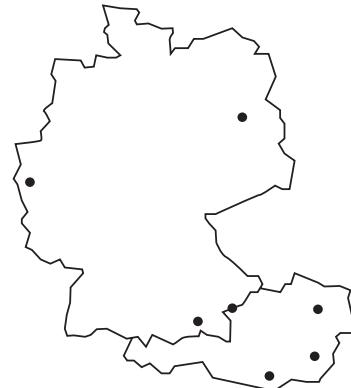
Verfasserstandort  
Büro Bayern  
c/o Kraftwoerk, Klepperstraße 19, 83026 Rosenheim

Büro Berlin  
Reichenberger Straße 124 A, 10999 Berlin

Büro Wien  
Lederergasse 23/8/EG, 1080 Wien

[www.nonconform.at](http://www.nonconform.at)  
office@nonconform.at

Verfasser:in Protokoll  
Eva Beham



Wien  
Berlin  
Kärnten  
Bayern  
Nordrhein-Westfalen  
Oberösterreich  
Steiermark



Gefördert im Rahmen des Sonderfonds  
Innenstädte beleben durch:

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden

nonconform

# Burghausen

## Zukunft der Altstadt



Wie können in Zukunft Leben, Wohnen und  
Arbeiten besser in der Altstadt vereint werden?