

KONZEPT/VISION/STRATEGIE

Entwicklung und Belebung der historischen Altstadt Mühldorf a. Inn

CAMPUS IM INNSTADTPARK



INHALTSVERZEICHNIS

- 3 MACHBARKEITSSTUDIE: CAMPUS UND PARK, neben Supermarkt und Parken, IM INNSTADTPARK
- 4 BESONDERHEITEN DER STADT MÜHL DORF
- 5 ENTWICKLUNGSPOTENTIAL FÜR DIE ZUKUNFT DER ALTSTADT
- 6 PLANERISCHER AUSGANGSPUNKT
- 7 **VORTEILE DES CAMPUSSTANDORTES ALTSTADT FÜR STADT UND CAMPUS**
- 8 CAMPUSSTANDORTE IM VERGLEICH ZUR ENTFERNUNG ZUR INNENSTADT
- 9 VORTEILE DES CAMPUSSTANDORTES ALTSTADT i.B.a. HISTORISCHE GEBÄUDE
- 10 STUDENTISCHE UMFRAGE ZUM AKTUELLEN CAMPUSSTANDORT
- 11 FREITZEITANGEBOTE und WEGE für die STUDIERENDEN IM VERGLEICH DER STANDORTE
- 12 NUTZUNGSZUORDNUNGEN
- 13 **CAMPUS IM INNSTADTPARK - Konzeptplan**
- 14 CAMPUS DETAILS
- 15 SUPERMARKT-DETAILS
- 16 STUFENPLAN
- 17 PARKEN AM INNSTADTPARK
- 18 FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG FÜR CAMPUS IM INNSTADTPARK
- 19 **ANBINDUNG DER ALTSTADT an den INN als JAHRHUNDERTERRUNGENSCHAFT**
- 20 MÖGLICHKEITEN DER ÜBERWINDUNG DER INNSTRASSE
- 21 VERGRÖSSERTER PLAN im Spiegel der Planungsziele
- 22 - 26 **PARK**

MACHBARKEITSSTUDIE

ENTWICKLUNGSZIEL: Zukunftssicherung für Innenstadt und Campus, durch
CAMPUS im INNSTADTPARK

entwickelt aus der **Problematik**:

INNENSTADT mit Funktionsverlust Hallenbad, Einzelhandel, Wohnen. Leerstand in hist. Gebäuden
durch verstärktes Online-Kaufverhalten, verbesserte Verbindungen nach München (Autobahn und billigere Bahntickets), Sogwirkung der Hauptstadt
Standort des **CAMPUS** ohne räumliche Entwicklungsmöglichkeit, Randständigkeit.
Universitätsentwicklung durch Erweiterung der Lehrstühle, rasche Entwicklung der Studentenzahlen, Masterstudiengang

INNSTADTPARK

auf dem Sümö-Gelände

zwischen **historischer Altstadt und Inn**

für die **Bevölkerung** und den **Campus**

inmitten des **Mühdorfer Bildungszentrums**:

Berufsschule, Grundschule, Musikschule, Campus

CAMPUS im INNSTADTPARK

AUFWERTUNG für den Campus

Impuls und Belebung für die **Altstadt**



BESONDERHEITEN DER STADT MÜHLDORF

Die besonderen Eigenschaften der Altstadt sind ihr Kapital für die Zukunft:

Die HISTORISCHE STADT

mit einem lebendigen, charmanten Stadt-, Verwaltungs- und Einkaufszentrum,

die STADT am INN -

eine STUDENTENSTADT/ HOCHSCHULSTADT

Diese Aspekte bilden den Kern der Stadtentwicklung für die Altstadt.



ENTWICKLUNGSPOTENTIAL FÜR DIE ZUKUNFT DER ALTSTADT

Die Luftbilder zeigen das Potential **der Lage des Innstadtparks zwischen Altstadt und Inn.**

Die Gestaltung dieser Fläche verleiht der Stadt für **hunderte von Jahren** das Gesicht.

„DIE ÖFFNUNG DER ALTSTADT zum INN“ - „HEREINHOLEN DES INNS IN DIE ALTSTADT“
ist mehrfach beschlossenes Ziel der Stadtentwicklung



**PLANERISCHER AUSGANGSPUNKT:
Herleitung der Planung für den Innstadtpark aus den beschlossenen Fachplänen:**

Zwei von unzähligen Hinweisen aus **ISEK**, **Workshop**, **FNP** und **Städtebau-Sanierungsplan**, auf die Ziele der Entwicklung für des Innstadtparks die sich aus der Lage - zwischen Altstadt und Inn - ergeben. Sie sind die Grundlage des Konzeptes Campus im Innstadtpark
(Zitate aus obengenannten Papieren)

1

Das Freiflächenangebot in der Altstadt soll attraktiver ausgebaut werden, Schwerpunkt liegt dabei auf dem die Altstadt umgebenden Stadt- und Grüngürtel und die Anbindung des Inns.

Sicherung der Nahversorgung

Anbindung des Inns

Abbau der Barriere Innstrasse

Verbesserung der Zugänglichkeit zum Inn

Verbesserung der fustläufigen Erschließung
zwischen Parkplätzen und Altstadt

Verbesserung des Wohnumfeldes für die Altstadt

2

Das ISEK 2019 definiert für diesen Bereich folgende Zielsetzungen, siehe auch Karte *Bindungen und Ziele*, März 2020:

- Stärkung des Grün- und Funktionsgürtels um die Altstadt, Vernetzung der Raumstrukturen
- Stärkung des bestehenden Parkplatzstandortes
- Verbesserung der Zugänglichkeit zum Inn, Querungsmöglichkeiten Innstraße, Abbau Barriere Innstraße
- Freilegung und Freihaltung der Rückwärtigen Stadtansicht
- Fußgänger- und radfahrerfreundlicher Umbau des Kreuzungsbereiches Innstraße / Leopoldstraße
- Verbesserung der fußläufigen Erschließung zwischen Parkplätzen und Altstadtkern / Stadtplatz
- Funktionale und gestalterische Aufwertung
- Sicherung der Nahversorgung in der Altstadt durch Erhalt des Lebensmittelmarktes
- Verbesserung des Wohnumfeldes für die Altstadt

Auf die Sanierungsziele, siehe ISEK ab Seite 99, wird verwiesen.

VORTEILE DES CAMPUSSTANDORTS ALTSTADT FÜR STADT UND CAMPUS

CAMPUS im INNSTADTPARK als
AUFWERTUNG für den CAMPUS und die STADT
 „Eine Winwin-Situation“

Begründung zum Standort Campus im Innstadtpark:

1.

STADT und CAMPUS

können durch örtliche Nähe deutlich besser
 voneinander profitieren.

2.

ZUKUNFTSSICHERUNG für die ALTSTADT

durch Belebung/Impuls/wirtschaftlicher Aufschwung durch den Campus:

Studentisches Wohnen in den Nebengassen

Neue Geschäftspotentiale/neuer Branchenmix

Belebung des Stadtbildes durch die Studierenden

„Verjüngungskur für die Stadt“

wertige Nutzung historischer Gebäude

Fachkräfte, aus dem Campus hervorgehend, stärken die sozialen Einrichtungen.

3.

ZUKUNFTSSICHERUNG für den CAMPUS

Räumliche Erweiterungsmöglichkeit

Aufwertung durch den Standort am historischen Zentrum

Identifikationsmöglichkeit der Studenten mit ihrer Hochschulstadt

Sichtbarkeit, Erreichbarkeit, Wertschätzung

Kontakt mit der Bevölkerung. Wohnmöglichkeiten

Teilhabe am Kulturleben, Naturerleben, Freizeit

Lebensqualität eines Studentenlebens, Naherholung in unmittelbarer Umgebung

Kurze, attraktive Wege zu innerstädtischen Einrichtungen und Versorgung

CAMPUSSTANDORTE

CAMPUSSTANDORTE
in Relation zur Entfernung zur Altstadt
(Strassenverbindung in Kilometern)

Durch örtliche NÄHE können
INNENSTADT und CAMPUS
deutlich besser voneinander PROFITIEREN.

★ CAMPUS im GEWERBEGEBI
aktueller Standort
3,2 Km bzw. 4,4 Km (Varianten)

★ CAMPUS NORD
2, 6 Km

★ CAMPUS im INNSTADTPARK
0,1 Km



VORTEILE des CAMPUS-STANDORTES INNSTADTPARK bezüglich der historischen GEBÄUDE

- Nahe, fussläufige historische Verbindungen zwischen Campusgebäuden und der Altstadt
- Eventuelle Nutzung leerstehender historischer Gebäude, am Stadtplatz, Nutzungskoalitionen Stadt/Campus, z.B.
- Teilhabe der Studierenden am Kulturleben (Haberkasten, Stadtbibliothek, etc)
 - **säkularisierte FRAUENKIRCHE in Nutzungskoalition: Campus:** für Audimax, Konzerte, Vorträge, Abschlussfeiern, Ausstellungen, **Stadt:** Stadtratssitzungen, etc. Präsentationen, rückwärtiger, historischer Garten als niveauvolle Ergänzung von Festlichkeiten
 - **Theresia-Gerhardinger-KINDERGARTEN**, als Kompetenzzentrum des Campus, Eltern-Kind-Beratungsstelle im Rahmen Pädagogik der Kindheit, etc. (Denkmalbestimmung/Fördermöglichkeit) + **Kindergarten**, um Wohnen in der Altstadt für Familien attraktiver zu machen, für Kinder von Studierenden und Angestellten, KIGA mit offener Abteilung für stundenweise Kinderbetreuung der Stadtplatzkunden, KIGA mit Betreuung durch Campus, evtl. Kreativabteilung mit übergreifenden Aktivitäten für Kompetenzzentrum und Kindergarten
 - evtl. **HEILIG GEIST SPITAL** für Studentenwohnen, evtl Mensa
 - **ALTSTADT: STUDENTENWOHNEN**, z.B. in den Nebengassen/Vermittlung durch STUDENTENWERK als Vorteil für Vermieter.



UMFRAGE ZUZUFRIEDENHEIT DER STUDIERENDEN mit dem Standort innerhalb Mühldorfs im Industriegebiet
ERGEBNISBERICHT VON 2022 :

Hier, Abschnitt der Umfrage, der sich mit dem **Standort des Campus**, innerhalb der Stadt Mühldorf, im **Gewerbegebiet** befasst.

Der Campus ist abgelegen

Umgebung des Campus bietet nicht viele Möglichkeiten

Stadt ist nicht als Studentenstadt ausgelegt

ALLGEMEIN, abgesehen vom Standort im Gewerbegebiet:

GROSSE ZUFRIEDENHEIT DER STUDIERENDEN MIT IHREM CAMPUS IN MÜHLDORF.

FREIZEITANGEBOTE UND WEGE

für die Studierenden mit Vergleich der Entfernungen von zwei Standorten

Vom Campus-INNSTADTPARK fussläufige Verbindungen zum Inn (Sandstrand und Kiesstrand), zur Innfähre und in den Wald, Fuss- und Radweg am Innufer entlang zum Schwimmbad, über die Innbrücke (später mögliche Fussgängerbrücke über den Inn) zum Sportzentrum.

VERGLEICH:

CAMPUS NORD

BAHNHOF	1 600 m
STADTPLATZ	3 000 m
SCHWIMMBAD	3 600 m
SUPERMARKT	280 m
WOHNEN	z.T. unmittelbar
SPORT	fussläufig
NATUR-ERHOLUNG	keine

CAMPUS-INNSTADTPARK

BAHNHOF	821 m
STADTPLATZ	100 m
SCHWIMMBAD	823 m
SUPERMARKT	im Haus
WOHNEN	unmittelbar
SPORTPLATZ	889 m
NATUR-ERHOLUNG	unmittelbar



NUTZUNGSZUORDNUNGEN

Erste Überlegungen zur Unterbringung von

1. Park - Campus- Supermarkt - Parken - auf dem Gelände Innstadtspark

Zur Aufwertung der Altstadt, zum Wohnen, Einkaufen, Leben, zur Verwirklichung von Studentenkultur -feiern - wohnen, Abschlussfeiern, Ausstellungen, Vorträgen, Einkaufen.

Zur Unterstützung des Geschäftslebens durch neue Impulse durch 800 - 1 500 Studierende.

2. **Erholungspark inmitten des Schulzentrums** Grundschule, Berufsschule, Campus und für Bevölkerung, Stadtbewohner.
3. Evtl. **Nutzung leerstehender historischer Gebäude** und Altstadtwohnungen für Lehre und Wohnen und
4. Verbindungen des Campusstandortes zu **Natur und Sport**. (hier Campusgrundflächen noch verdichtet)



CAMPUS im INNSTADTPARK

Nutzflächen/Grundflächen auf dem Planungsgelände

13 - 15 000 m² NUTZFLÄCHE CAMPUS VARIANTEN(3geschossig/2x 4geschossig)
 ca. **5 000 m² GRUNDFLÄCHE CAMPUS**
 (incl. **1 300 m² SUPERMARKT**)
 ca. **10 000 m² PARK** ohne Innufer
11 800 m² PARK mit Innufer
 ca. **3 500 m² PARKHAUS**

Überlegungen zu prägenden Planungsdetails:
 Campus in **Innstadt-Bauweise** mit **Blendwerkfassaden**
 als Schutz für die **Dachgärten**.

Durch zwei höhere Gebäude entsteht Möglichkeit die Dächer zu „bewirtschaften“, z.B. in Form von „Urban-Gardening“, Vorlesungen und Rückzug auf Dachgarten...

Parkhaus unmittelbar an der Altstadt **eingegrünt** oder in **Innstadtbauweise** mit gemauerter Fassade für evtl. spätere Umnutzung.



Konzeptplan: **CAMPUS für max. 1500 Studierende - PARK von der Altstadt bis zum Inn**

CAMPUS/DETAILS

CAMPUSGEBÄUDE: Höhenentwicklung: 3geschossig (dunkelblau) bzw. 4geschossig (hellblau)
Gegliederte Einzelbaukörper in **Innstadtbauweise/** Reminiszenz an den Stadtplatz/ **3 Dachgärten**
SUPERMARKT im Erdgeschoss Ecke Leopold/Luitpold 1 300 m2 integriert im Campusgebäude

Zulieferung: Leopoldstrasse, Eingang Luitpoldallee

Keine Strassen im Park, alle Gebäude sind über Leopoldstrasse und Luitpoldallee zu erschließen.

Luitpoldallee weiterhin wichtiger **innerstädtischer Verkehrsring mit Anschluss** an die **Spitalgasse, Fahrradwege** an Luitpoldallee und Leopoldstrasse

Charakteristik für den Park: **Naturpark** als Übergang zum Inn, „Englischer Garten“ für Stadtklima, Stadtbild, Erholung, wenig Versiegelung, schmale, unversiegelte Wege, kleine Gastronomie, keine Konkurrenz zum Stadtplatz entwickeln vollumfänglicher **Erhalt** und Ergänzung der bestehenden **Allee** von der Altstadt zum Inn.
Bestandsbäume allgemein weitgehend erhalten.



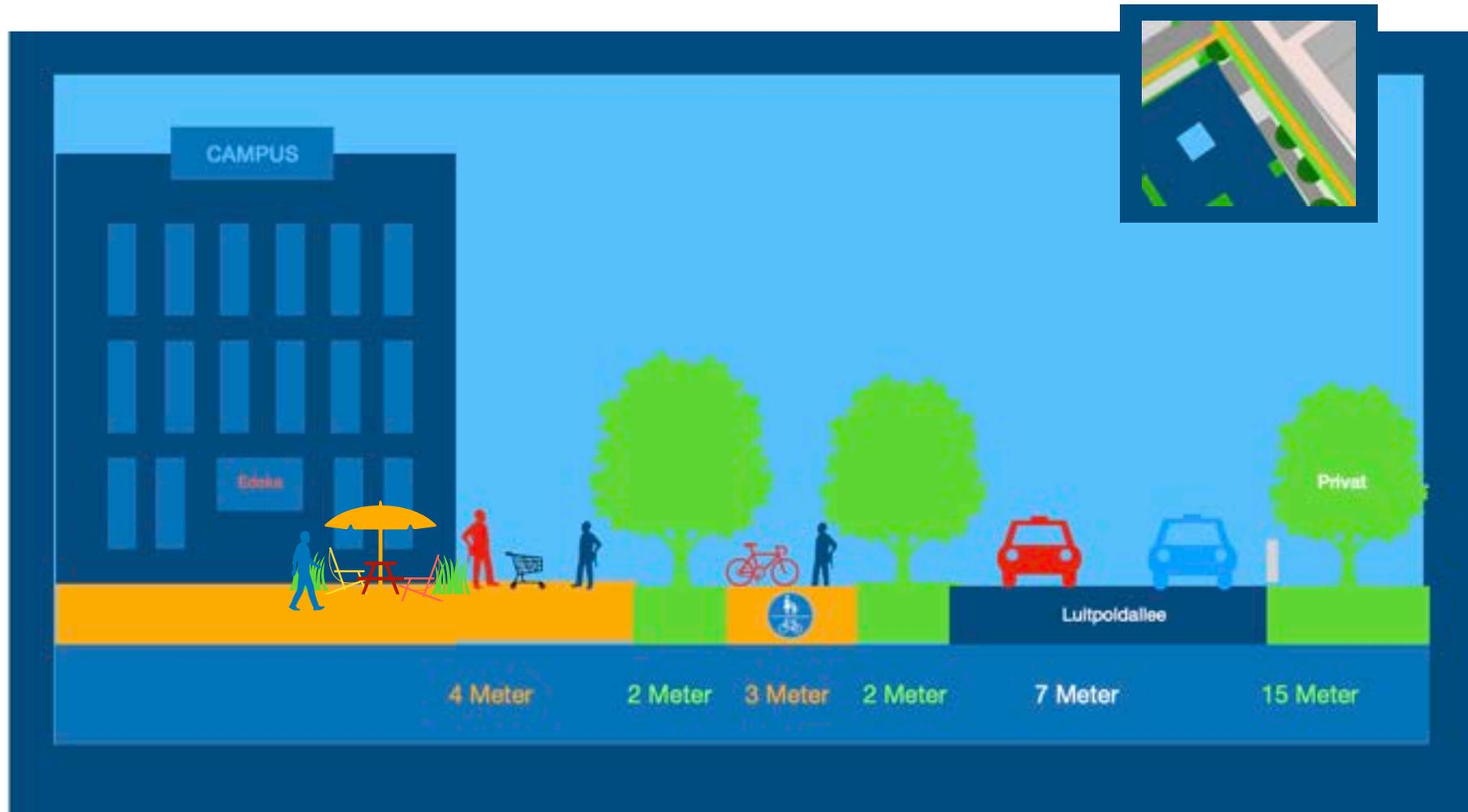
Dachgärten, vom 4. Stockwerk aus begehbar

SUPERMARKT/CAMPUS/DETAILS

Eine der möglichen Varianten vor dem Campusgebäude mit integriertem Supermarkt

Luitpoldallee/Leopoldstrasse

Supermarkt-Eingangsbereich/Geh- und Fahrradweg/ Luitpoldallee/Grünzone der Altstadtgärten als Symbol für die Stadtmauer



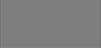
STUFENPLAN

Die Umsetzung der Planung kann in einzelnen Stufen entwickelt werden. Campus kann mit Masterstudiengang begonnen werden, dann abschnittsweise Umsiedlung vom jetzigen zum neuen Standort.

STUFE 1 Tiefgarage und Campusabschnitt für Masterstudiengang im Westen

STUFE 2 nach Abbau Hallenbad und Norma: Tiefgaragen, Parkhaus, Supermarkt, Campusweiterentwicklung und Umsiedlung

STUFE 3 Park anlegen/ Innstrasse absenken

 Tiefgarage voll  Darunter liegende Flächen, wie Zentralparkplatz, Norma etc. bleiben bis zur Neugestaltung des jeweiligen Abschnittes funktionsfähig erhalten.



PARKEN AM INNSTADTPARK

Berechnungen der möglichen Stellplätze in verschiedenen Varianten, abhängig von den Geschosszahlen von Parkhaus und Tiefgarage

TIEFGARAGEN 1 bzw. 2 Etagen **PARKHÄUSER** 2- bzw. 3geschossig

Angestellte vom Stadtplatz, Studierende mit Ganztagsvorlesungen können auf dem **Volksfestplatz** kostenlos parken, (800 Stellplätze)

5 - 7 Min. Laufzeit zum Stadtplatz

FUSSGÄNGERBRÜCKE neben Innbrücke **vom Volksfestplatz zum Stadtplatz**, ist wichtiger Faktor der Stadtentwicklung.

Die Einfahrten in die bestehende Tiefgarage müssen in die Planung einbezogen werden



Stellplätze pro Etagenflächen

A

Tiefgaragen 1geschossig

TG 1 22

TG 2 100

TG 3 128 = **250 SP**

Tiefgaragen 2geschossig

TG 1 44

TG 2 200

TG 3 256 = **500 SP**

B

Parkhäuser 2geschossig

Stellplätze pro PH

PH 1 44

PH 2 200 = **244 SP**

Parkhäuser 3geschossig

PH 1 66

PH 2 300 = **366 SP**

Variante I

TG 1+2+3 (1gesch.)+PH 1+2 (2gesch.)

250 SP+ 244 SP = **494 SP**

Variante II

TG 1+2+3 (2gesch.)+ PH 1+2 (2gesch.)

500 SP+244 SP = **744 SP**

Variante III

TG 1+2+3 (2gesch.)+PH 1+2 (3gesch.)

500 SP+366 SP = **866 SP**

Varianten 1/2/3/ + bestehende TG

V I 494 SP + 195 (best.TG) = **689 SP**

V II 744 SP + 195 (best.TG) = **811 SP**

VIII 866 SP + 195 (best.TG) = **1060 SP**

MINIMALE FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

entsprechend der Ziele aus FNP/ISEK/Workshop

Unverändert: Der Standort für Parken: TG mit Parkhaus an der Luitpoldallee

Änderung von MI in Gemeinbedarf/Sondergebiet im Westen: Campus statt Hallenbad

Unverändert: Grünfläche zwischen Altstadt und Inn.

Änderung: Minderung der Fläche MI zugunsten der Verbreiterung des Grünflächenanteils

Ergänzung: Fahrradwege, Luitpoldallee, Leopoldstrasse. „Überwindung des Hindernisses Innstrasse“, „Anbindung an den Inn“ (ISEK).

Themen für ISEK

Leitthema ISEK:
„Das Freiflächenangebot in der Altstadt soll attraktiver ausgebaut werden, Schwerpunkt liegt dabei auf dem die Altstadt umgebenden Stadt- und Grüngürtel und der Anbindung des Inns.“

Beschlossene Sanierungsziele:

- Stärkung des Mühldorfer Stadt- und Grüngürtels ...
- Attraktive Anbindung der Altstadt an das Innufer ...
- Sicherung und Öffnung historischer Grünflächen ...
- Erhöhung des Freiflächenanteils in den Blockinnenbereichen

Handlungsschwerpunkte ISEK:

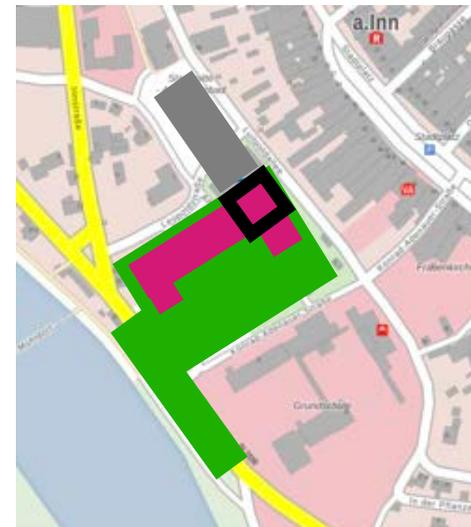
- Stadtgürtelbereich / Stadtwall
- Städtebauliche Neuordnung zwischen Altstadtring und Inn



aktueller Flächennutzungsplan

mit

1. TIEFGARAGE an der LUITPOLDALLEE und
2. PARK von der ALTSTADT zum INN



entsprechend dem aktuellen Flächennutzungsplan:

1. PARKHAUS MIT TIEFGARAGE direkt an der Altstadt/LUITPOLDALLEE und CAMPUS mit Tiefgarage und SUPERMARKT im Erdgeschoss an der Luitpoldallee mit nur 70 - 100 m Fussweg zum Stadtplatz
2. PARK von der ALTSTADT zum INN

ANBINDUNG DER ALTSTADT an den INN als JAHRHUNDERTERRUNGENSCHAFT

Die **Tieferlegung** der Innstrasse (B 12) holt den **Inn in die Stadt** ,
als einmalige **Chance für das Stadtbild**,
zur Steigerung der **Lebensqualität**,
zur Erhöhung der **Attraktivität der Stadt Mühldorf am Inn**.



UMSETZUNGSMÖGLICHKEITEN DER ANBINDUNG DER ALTSTADT AN DEN INN

Option 1: **Absenken der Innstrasse** (Ideallösung)

Option 2: **Überbauen/Einhausen der Innstrasse.**

Mit Terrassen Überquerungsmöglichkeit schaffen in Richtung Altstadt und Inn. Terrassen mit Aufenthaltsqualität und Erlebniswert.

Als weitere Attraktion zur Stärkung der Innenstadt:

Die künstliche „**WELLE im INN**“ für ganzjähriges **Surfen** südlich des Innstadtparks
(Untersuchungen zur Machbarkeit von unterschiedlichen Varianten.)



VERGRÖSSERTER PLAN des INNSTADTPARKS
 unter dem Gesichtspunkt einiger Planungsziele (Zitate: „ISEK/Altstadtsanierungsplan“)



WEGE vom PARKHAUS, PARKPLATZ, CAMPUS, PARK, SUPERMARKT in die ALTSTADT 70-100 METER.

WEG aus der ALTSTADT zum INN durch die KIRSCHBAUMALLEE 280 METER.

Aufwertung des Campus

Belebung der Altstadt

„Abbau der Barriere Innstrasse“

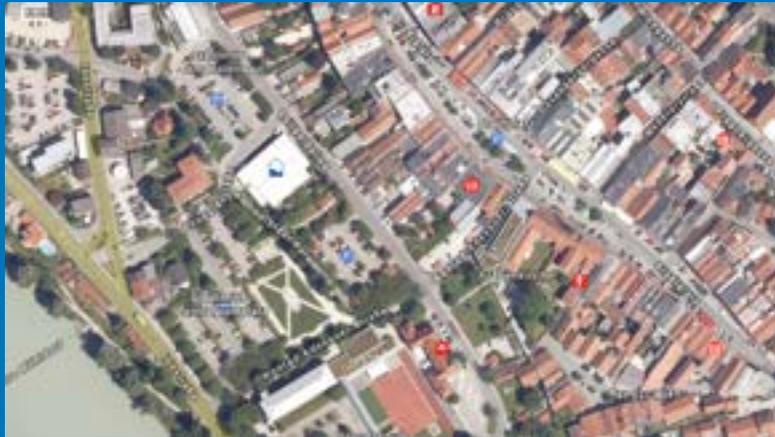
„Sicherung der Nahversorgung“

„Verbesserung des Wohnumfeldes für die Altstadt“

„Verbesserung der fussläufigen Erschließung zwischen Parkplätzen und Altstadt“

„Dase Freiflächenangebot in der Altstadt soll attraktiver ausgebaut werden, Schwerpunkt liegt dabei auf....der Orientierung zum Inn / Inn-Stadt-Park“

INNSTADTPARK: ARGUMENTE zu Funktion, Lage und Nutzungsvorschlägen



INNSTADTPARK

als GRÜNER ERHOLUNGSRAUM
zwischen
steinerner, versiegelter ALTSTADT und
INNUFER.

Das Stadtgrün steht für:

Steigerung der Attraktivität der Stadt
Beitrag zur Wertschöpfung der
Kommune, Einzelhandel, Immobilien.
Lebensqualität, Wohlbefinden, Identität.
Begegnungsstätte im Herzen der
Bildungseinrichtungen.

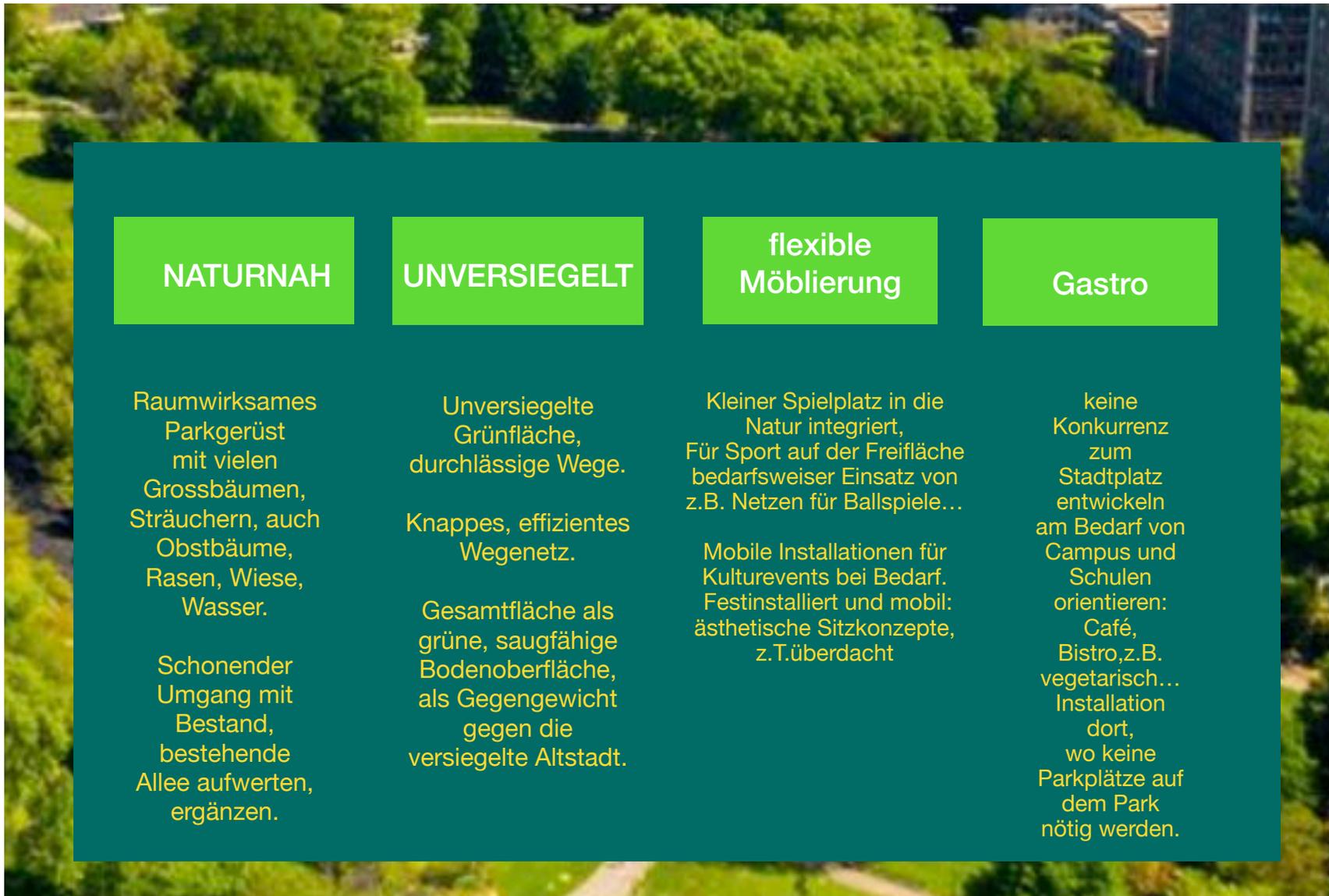
Frischluftschneise vom Inn zur Altstadt.
Das innerstädtische Grün
fördert die Gesundheit der Bewohner,
spendet Sauerstoff,
schützt das Klima als CO₂ Speicher,
fördert Artenreichtum.

Der Park hebt die positiven Merkmale
der Stadt hervor,
der Name ist Programm:

INN-STADT-PARK



INN-STADT-PARK - KONZEPT



NATURNAH

Raumwirksames Parkgerüst mit vielen Grossbäumen, Sträuchern, auch Obstbäume, Rasen, Wiese, Wasser.

Schonender Umgang mit Bestand, bestehende Allee aufwerten, ergänzen.

UNVERSIEGELT

Unversiegelte Grünfläche, durchlässige Wege.

Knappes, effizientes Wegenetz.

Gesamtfläche als grüne, saugfähige Bodenoberfläche, als Gegengewicht gegen die versiegelte Altstadt.

flexible Möblierung

Kleiner Spielplatz in die Natur integriert, Für Sport auf der Freifläche bedarfsweiser Einsatz von z.B. Netzen für Ballspiele...

Mobile Installationen für Kulturevents bei Bedarf. Festinstalliert und mobil: ästhetische Sitzkonzepte, z.T.überdacht

Gastro

keine Konkurrenz zum Stadtplatz entwickeln am Bedarf von Campus und Schulen orientieren: Café, Bistro, z.B. vegetarisch... Installation dort, wo keine Parkplätze auf dem Park nötig werden.

PARKNUTZUNGSVARIANTE-INHALTE

