



MunaPark Ost

Standortexposé Traunreut





MunaPark Ost
6.000 m²
im Herzen Traunreuths



Rahmendaten

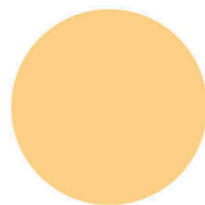
Die Stadt Traunreut liegt nordöstlich des Chiemsees. Neben dem Hauptort Traunreut liegen im Gemeindegebiet **63** weitere Dörfer, Weiler und Einöden. Traunreut selbst ist eine junge und bunte Stadt.

Die Stadtgründung erfolgte **1960**. Die wirtschaftlichen Strukturen der Stadt werden geprägt durch drei Großbetriebe sowie einem starken Mittelstand. Traunreut ist mit knapp **13.500** Beschäftigten einer der großen Wirtschaftsmotoren des Landkreises. Infolgedessen steigt die Bevölkerungszahl seit Jahren. Dies hat dazu geführt, dass die Stadt in hohem Maße Wohnraum entwickelt und ausweitet.

Alleine drei Großprojekte (MunaPark West, Neubau Filiale Kreissparkasse, Umbau und Revitalisierung Kantstraße) befinden sich in der fortgeschrittenen Planungsphase und werden in **2023/24** umgesetzt.

Makrostandort

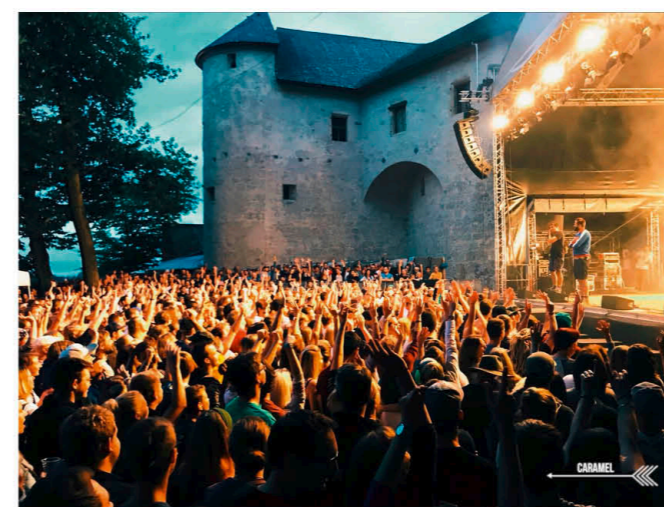
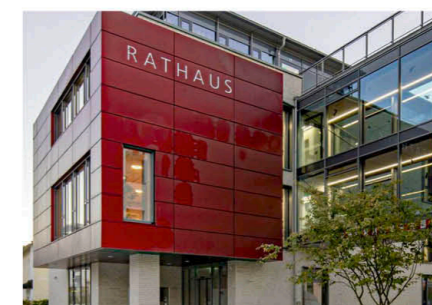
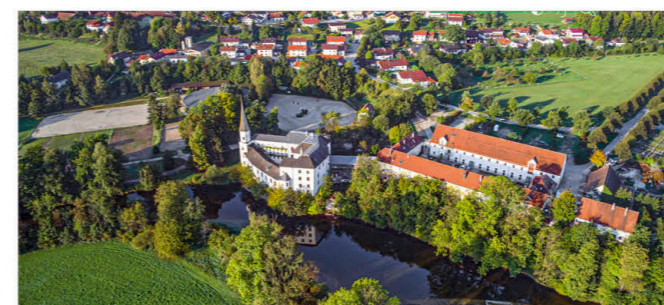
Traunreut – Wirtschaftsmotor für die ganze Region



Arbeiten, wo andere Urlaub machen: Eingebettet in eine reich mit Kulturgütern, Seen und den nahen Chiemgauer Alpen gesegnete Landschaft, zeichnet sich Traunreut als einer der größten Wirtschaftsstandorte in Südbayern durch seine verkehrstechnisch günstige Lage und Anbindung, das große Angebot an Arbeitsplätzen und die Nähe zu Metropolen wie München und Salzburg aus. Dank der drei großen Industriebetriebe der Dr. Johannes Heidenhain GmbH, der BSH Hausgeräte GmbH und der Siteco GmbH sowie einem breiten Spektrum traditioneller und innovativer Mittelstandsbetriebe aus Gewerbe, Handel, Handwerk und Dienstleistung gehört die junge Industriestadt mit knapp **13.500** sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen zu den Joblokomotiven im Landkreis Traunstein.

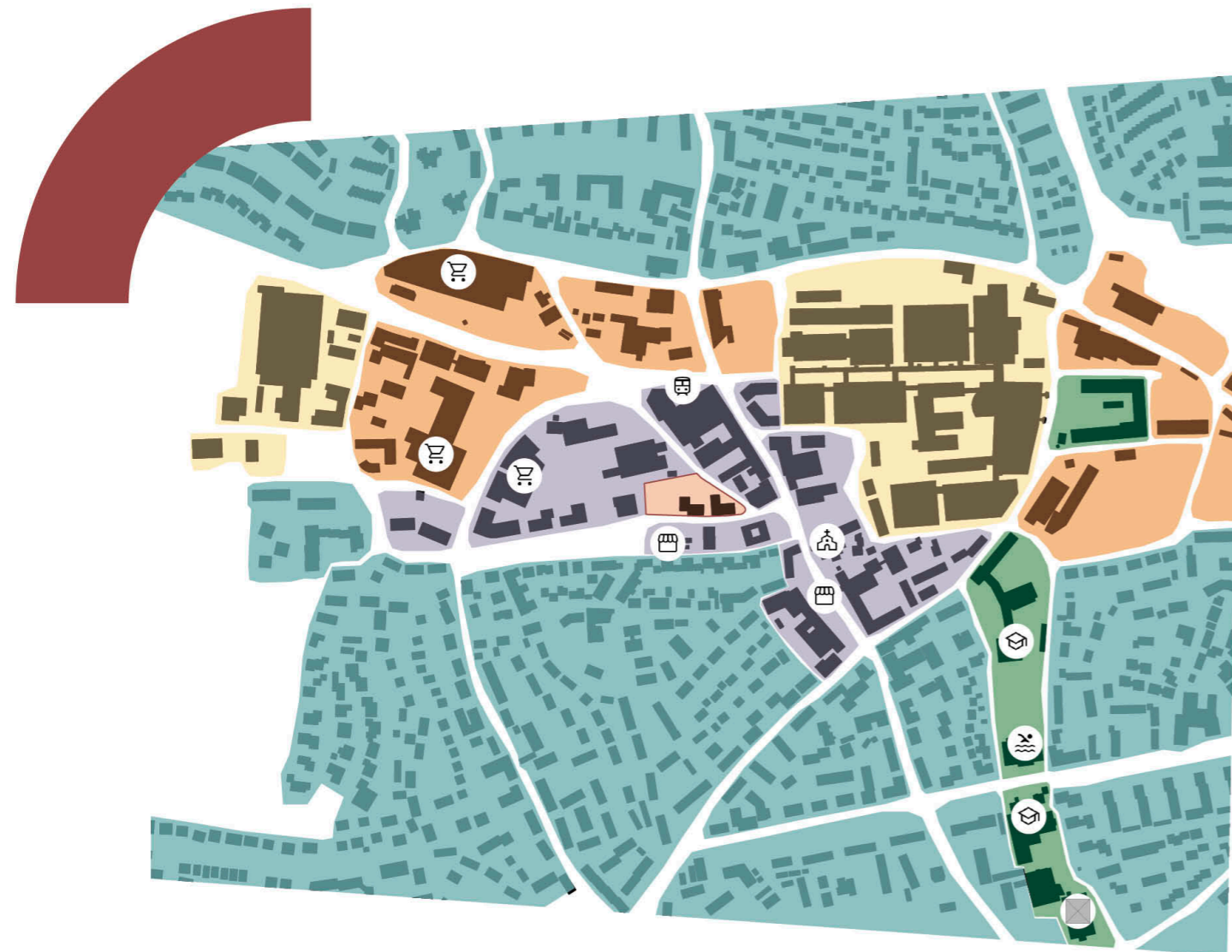
Neben den „großen Drei“ spielt in der rund **21.000** Einwohner zählenden Stadt aber auch der Mittelstand eine zentrale Rolle im Wirtschaftsgeschehen. Dass Traunreut als Einkaufs- und Erlebnisstadt viel zu bieten hat, zeigt sich an den offenen Marktsonntagen, bei Kultur- und Stadtfesten oder auch bei einem Besuch der Schlösser oder Museen.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm bildet Traunreut gemeinsam mit Trostberg ein „Gemeinsames Mittelzentrum“. Die Stadt befindet sich im sogenannten „Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ und ist Teil der überregionalen Entwicklungsachse zwischen Traunstein und Mühldorf am Inn.



Projektbeschreibung

Das Gesamtareal inmitten der Stadt Traunreut stellt mit insgesamt rd. **46.000 m²** Grundstücksfläche eines der wichtigsten zu entwickelnden städtebaulichen Innenstadquartiere Traunreuts dar. Bereits bestehende Nutzungen, wie z.B. das Kultur- und Veranstaltungszentrum k1 sowie die bereits kurz vor Baubeginn stehenden Immobiliengroßprojekte des MunaParks West (Multi-Use mit **16.300 m²** BGF) sowie der Kreissparkasse Traunstein-Trostberg zeigen das enorme städtebauliche Entwicklungspotenzial des Stadtareals. Eine der letzten zu entwickelnden Flächen, der sogenannte MunaParks Ost, soll zeitnah entwickelt werden, um das Gebiet städtebaulich und immobilienwirtschaftlich vollends in Wert zu setzen.



- Legende
- Grundstücksperimeter
 - Grundstücksfläche
 - Industriegebiet
 - Gewerbegebiet
 - Wohngebiet
 - Mischgebiet
 - Schule/Sport/Kultur

- Bahnhof
- Markt
- MunaPark
- Supermarkt
- Kirche
- Schule
- Schwimmbad
- Sport



Das mit rd. **6.000 m²** große Areal des MunaParks Ost teilt sich derzeit noch auf insgesamt drei Eigentümer auf. Flächenmäßig größter Eigentümer ist dabei die Stadt Traunreut mit **3.235 m²**, während die Firmen KFA City-Haus Gerer GmbH & Co. KG Flächen mit **1.079 m²** und die Firma Brauerei Baumburg mit **1.640 m²** aufweisen. Alle drei Eigentümer beabsichtigen ihre Flächen neu zu strukturieren und damit einen immobilienwirtschaftlichen Mehrwert zu erzielen.

- Legende
- Grünfläche
 - Belag Kleinsteinpflaster
 - Neubau
 - Abstandsfläche
 - Grundstücksgrenze
 - Bestand
 - Baum Bestand
 - Baum Neu
 - Baumfällung
 - Eingang
 - Parkplatz
 - Schirm
 - Tisch

Die Flächen werden von der Eichendorffstraße, der Munastraße sowie von den Parkplätzen und dem Gebäude des Kultur- und Veranstaltungszentrums k1 begrenzt. Ein großer Teil der Flächen ist bereits geräumt bzw. frei. Auf den Grundstücken der beiden privaten Eigentümer ist derzeit noch eine aktive Nutzung zu verzeichnen.

Als mögliche Optionen eines Auswahlverfahrens für die Vergabe der Grundstücke kommen u.a. eine Verhandlungsvergabe, eine Direktvergabe oder eine beschränkte öffentliche Vergabe in Betracht. Das Verfahren wird voraussichtlich durch eine gemeinsame Projekt GmbH aller drei Eigentümer durchgeführt. Von Seiten der Stadt Traunreut ist angedacht die Flächen im Anschluss an das Vergabeverfahren komplett an den zukünftigen Projektentwickler zu veräußern. Die beiden anderen Eigentümer möchten zumindest bis zum Ende des Auswahlverfahrens im Eigentum derselben bleiben und sind danach für Verhandlungen – auf Basis des ausgewählten Bebauungskonzeptes – bereit. Ein Rückwerb von Teilflächen oder gesamten Gebäudeteilen ist dabei angedacht.

Nutzungsoptionen

Auf dem knapp **6.000 m²** großen Areal soll eine Mischnutzung realisiert werden. Die mögliche Geschossfläche liegt zwischen **10.000 m²** und **12.000 m²**. Die Größe ist abhängig von der vertikalen Nutzung der unterschiedlichen Baukörper. Eine eingeschossige Bebauung wird grundsätzlich ausgeschlossen, wobei auf dem Areal bis zu vier Vollgeschosse inkl. punktuell einem fünften zurückspringenden Geschoss am Kopfbau möglich sind.

Von Seiten der Eigentümer werden folgende Nutzungsoptionen vorgesehen:

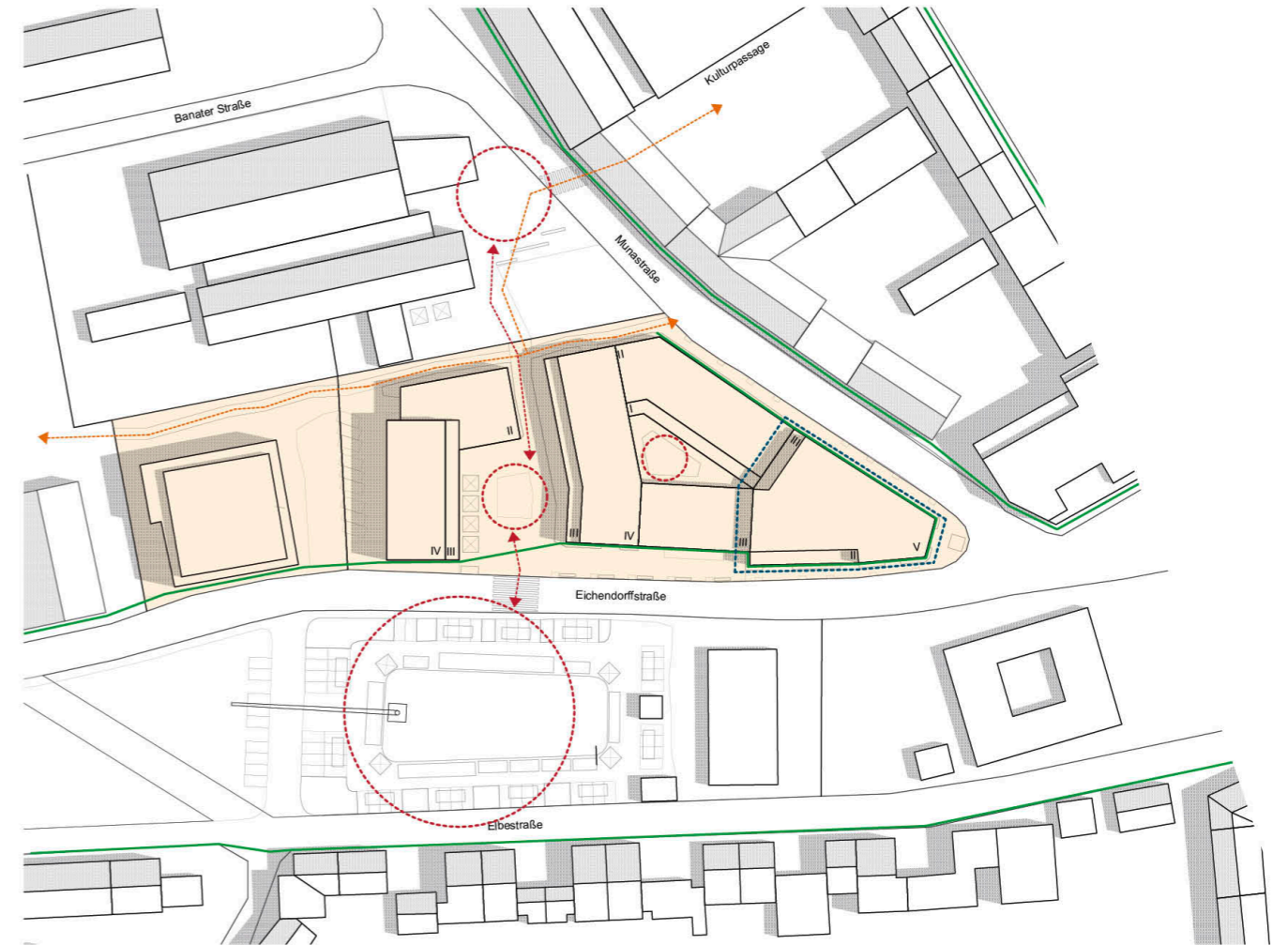
Brauerei Baumburg: Gastronomie im EG mit mind. **500 m²** Nutzfläche plus Versorgungsräume plus Außengastronomie sowie mind. **10** Personalzimmer
KFA Cityhaus: mind. **34** Stellplätze

Stadt Traunreut: Realisierung eines Neubaus für eine multifunktionale Nutzung mit einem Gesamtflächenbedarf von bis zu **2.000 m²** auf **2-3** Geschossen verteilt (EG zzgl. 1./2. OG) und einer lichten Höhe von mind. **3 m** (ohne Konstruktion)

Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen, Einzelhandel (grundsätzlich nicht großflächig), öffentliche Dienstleistungen der Kommune,

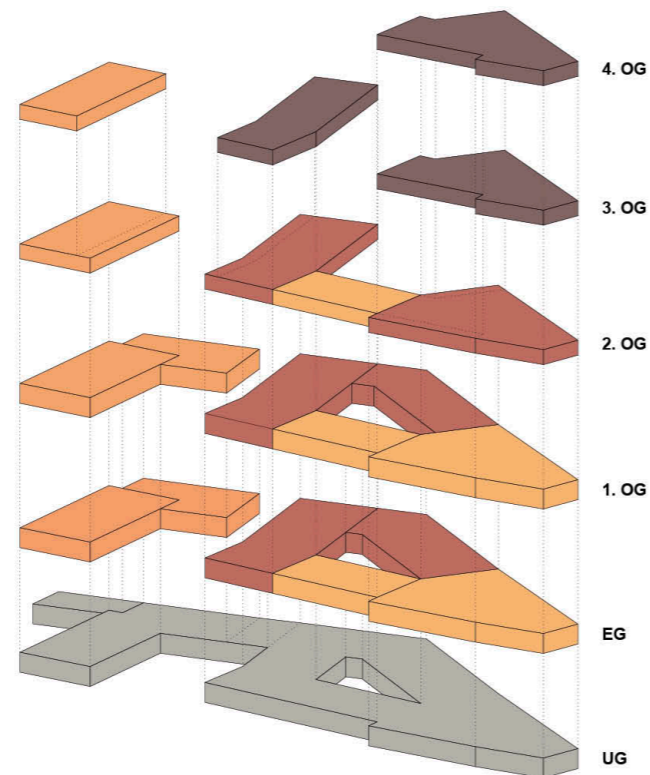
Nicht-gewerbliches Wohnen, Gewerbliches Wohnen

Die Eigentümer werden zudem weitere städtebauliche, funktionale und wirtschaftliche Ziele als Vorgabe an die Projektentwickler definieren.



MunaPark Ost Beispielhafte Nutzung

Legende	
	GF
	Gaststätte/Wirtshaus 802m ²
	Öffentlich 2.666m ²
	Büro/Arztehaus 4.038m ²
	Weitere Nutzungen 1.697m ²
	Wohnen 1.958m ²
	Summe: 11.160m ²
	Tiefgarage 3.084m ²
	Summe: 14.244m ²



Thesen

- Legende
- Wegeverbindung Plätze
 - Wegeverbindung K1
 - Blockrandbebauung
 - Erhöhung/Städtebaulicher Bezugspunkt
 - Innenhof/Platz

- 1. Straßenraum**
Durch den Beginn einer Blockrandbebauung soll der bisher fragmentierte Straßenraum gefasst werden.
- 2. Bezugspunkt**
Am östlichen Ende des Grundstücks entsteht ein Hochpunkt. Als städtebaulicher Bezugspunkt hilft er bei der Orientierung und schließt den Block ab.
- 3. Platzfolge**
Der bestehende Vorplatz des K1 und der Marktplatz im Süden werden durch einen Innenhof mit Freischankbereich verbunden.
- 4. Wegeverbindungen**
Im Norden wird eine Wegeverbindung geschaffen. Sie führt durch den Block und verbindet Gastronomie, Sparkasse und K1.
- 5. Nutzungsdiversität**
Die Gebäude beherbergen unterschiedliche Nutzungen. So können gegenseitige symbiotische Beziehungen zwischen den verschiedenen Nutzern entstehen.
- 6. Verdichtung**
Durch die bis zu fünf Geschosse findet eine Verdichtung statt, das Quartier gewinnt so an urbanem Charakter.



Statistik

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Traunstein
Einwohner:	20.861 (Stand 31.12.2021, Quelle: Genesis Online)
Bevölkerungsdichte:	493 EW pro km ²
Verkehrsanbindungen:	A 8 München/Salzburg (Anschluss Traunstein/Siegsdorf) – ca. 19 km, B 304 München/Salzburg und B 299 nach Garching/Altötting
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	13.430 (Stand 30.06.2021)
Pendlersaldo 2021:	+ 4.232
Steuerhebesatz Gewerbesteuer:	340 v.H.
Steuerhebesatz Grundsteuer B:	330 v.H.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Traunreut im Vergleich 2010-2021

	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2021
Stadt Traunreut	11.314	12.061	12.519	13.477	13.607	13.192	13.430
LK Traunstein	55.315	58.690	61.180	64.736	67.834	69.349	71.224
Bayern	4.601.409	4.870.334	5.065.523	5.308.747	5.598.946	5.682.137	5.749.848
Stadt Traunreut	100%	107%	111%	119%	120%	117%	119%
Landkreis Traunstein	100%	106%	111%	117%	123%	125%	129%
Bayern	100%	106%	110%	115%	122%	123%	125%

Quelle: 2010-2021: Bundesagentur für Arbeit - Genesis Online. 2022 - Stichtag: je 30.06.

Einzelhandel: (Stand 2018)

Anzahl der Betriebe:	126
Verkaufsfläche in m ² :	64.000
Einzelhandelsumsatz in Mio. €:	156,7
Zentralität:	132

Einzugsgebiete:

Nahbereich: Gemeindegebiete Traunreut und Palling	mit rd. 24.000 EW
Verflechtungsbereich des gemeinsamen Mittelzentrums Traunreut/Trostberg:	ca. 95.000 EW

Tourismus in der Stadt Traunreut im Vergleich 2015-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gästeankünfte	13.172	14.315	14.617	15.804	16.658	9.600
Gästeübernachtungen	26.465	27.337	28.661	31.240	34.987	27.416
Bettenauslastung in %	37,8	38,9	41,3	45,7	48,8	39,1
Bettenzahl	195	195	194	189	200	202
Durchschnittl. Verweildauer	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	2,9
Anzahl der Betriebe	5	5	5	4	5	5

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Genesis Online, Erarbeitet durch das Stadtmarketing 2021 (Betriebe > 9 Betten)





Stand | Ort
Traunreut

Stand | Ort Traunreut
Kommunalunternehmen für Stadtentwicklung,
Projektsteuerung und Wirtschaftsförderung

Vorstand:

Herr Christian Ehinger
und Herr Bernhard Ruf

Rathausplatz 3
83301 Traunreut

T: +49 8669 857-120 bzw. -136

M: +49 157 76620551
bzw. +49 176 833 133 95

E-Mail: ehinger@ku-traunreut.de bzw.
ruf@ku-traunreut.de

www.traunreut.de