



ECE WORK & LIVE

CREATING SPACE.
INSPIRING PEOPLE.



Wir sind

KOMPETENT IN ALLEN ASSETKLASSEN

- Wir sind ein **werteorientiertes Familienunternehmen** der **Familie Otto**
- Wir sind ein **finanzstarker** und **zuverlässiger Partner**
- Wir haben **jahrzehntelange Erfahrung** in der Entwicklung von Immobilien
- Wir denken **konsequent vom Nutzer** aus

QUARTIERE



WOHNEN



BÜRO



LOGISTIK



HOTEL





WORK & LIVE IN ZAHLEN



> 7.000

Wohnungen realisiert,
geplant und im
Management



2,6 Mrd. €

aktuelles Bau- und
Planungsvolumen



> 1,6 Mio. m²

Logistikflächen realisiert
und geplant



+30

Logistikprojekte
realisiert und geplant



Top-3-

Hotelentwickler
im deutsch-
sprachigen Raum



3.500

Hotelzimmer realisiert
und geplant



> 1,2 Mio. m²

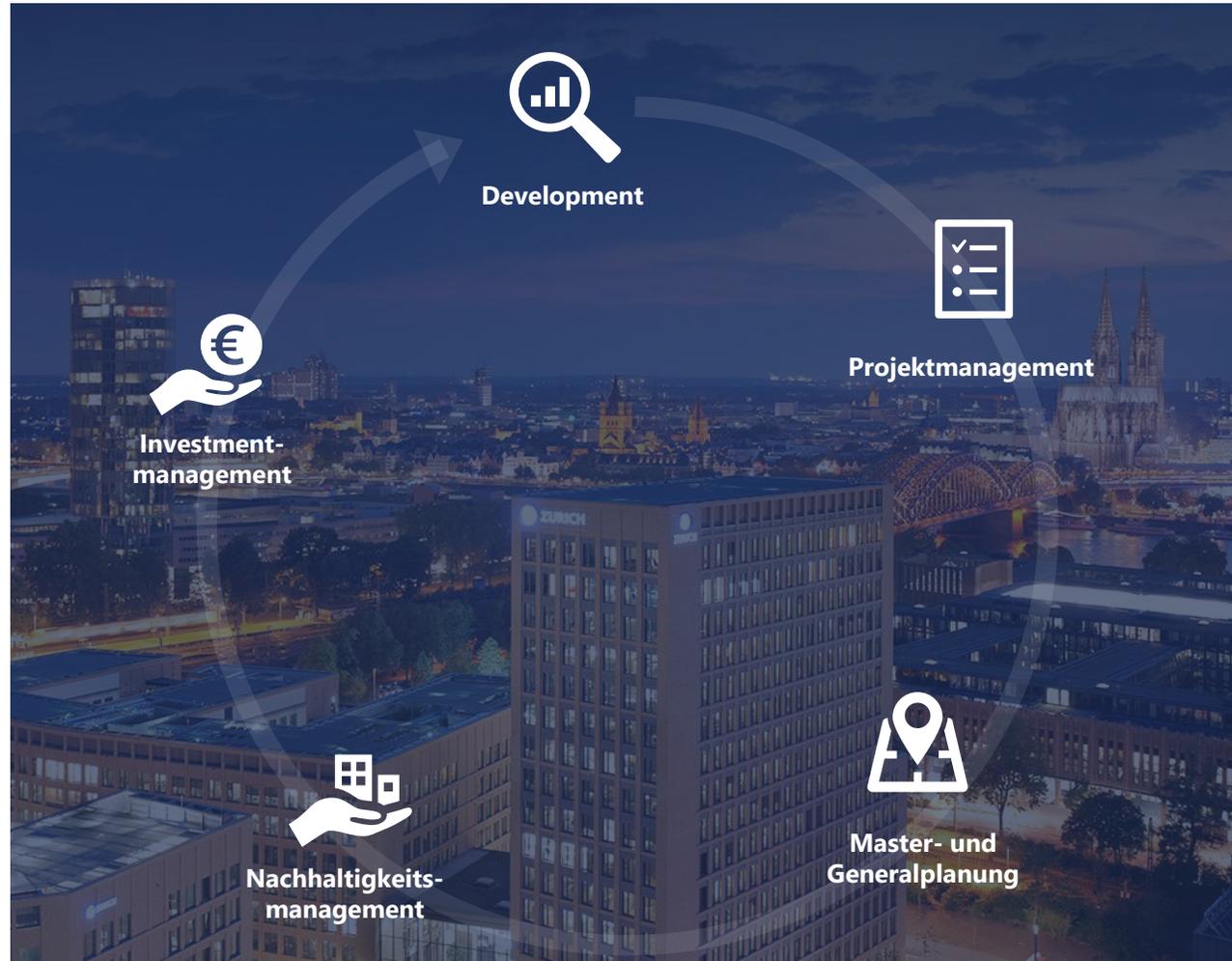
Bürofläche realisiert
und geplant



31

Nachhaltigkeits-
zertifikate

Unsere Leistungen
**ALLES AUS
EINER HAND**



Wir sind **gekommen um zu bleiben**. Von der **Entwicklung** hin zur **Realisierung**

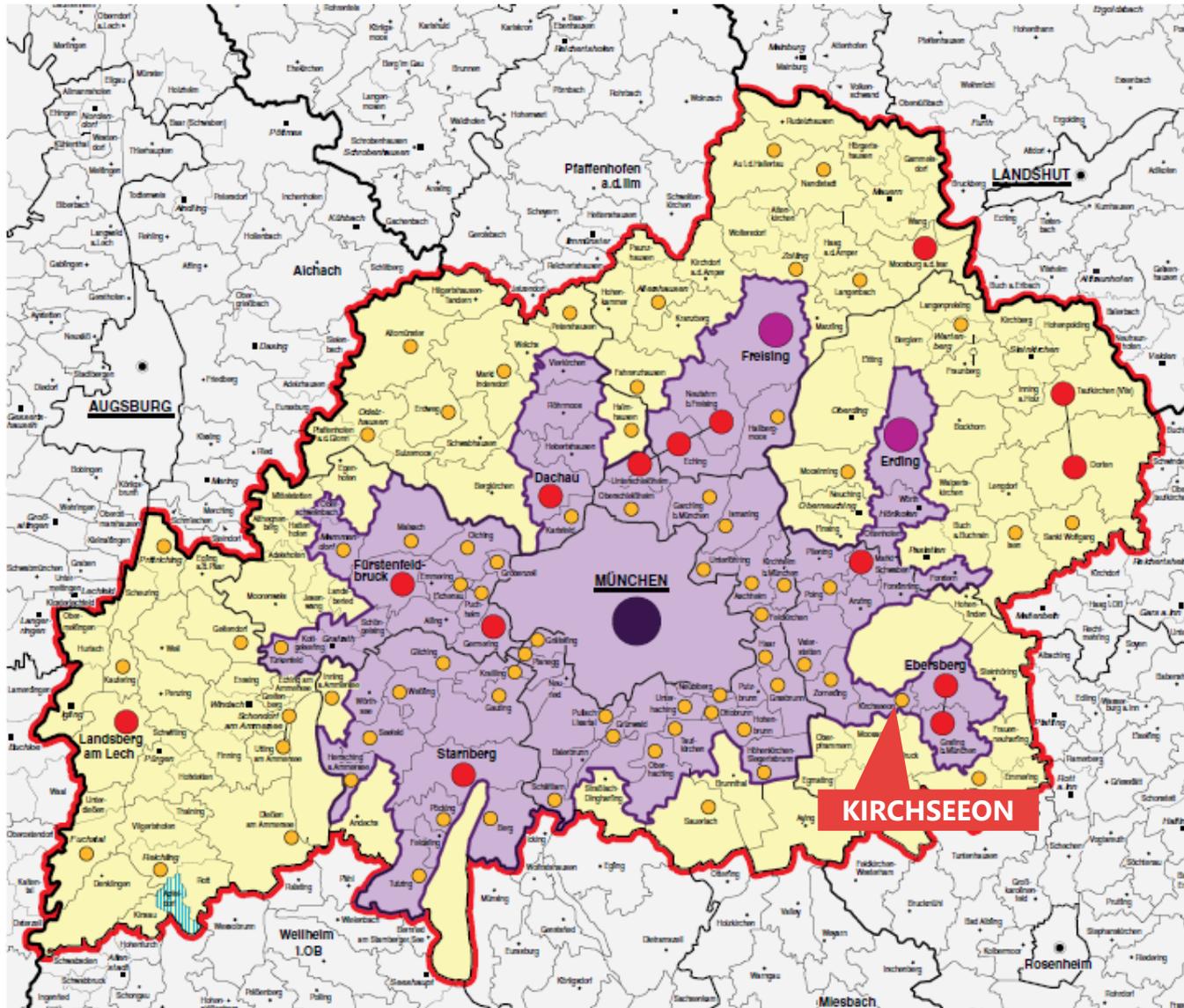
WOHNUNGSKODEX

Unser Ziel: Nachhaltiger Wohnraum für alle

- #01 Wir **pfl**egen **f**airen **U**mgang mit unseren **M**iteigentümer*innen und **M**ieter*innen
 - #02 Wir **i**ntegrieren die **ESG-Kriterien** als **w**esentliche **L**eitlinien in unsere Entwicklungen
 - #03 Wir **e**ntwickeln **p**artnerschaftlich und in **e**nger **Z**usammenarbeit mit **K**ommunen
 - #04 Wir greifen bei **P**lanungen und **R**ealisierungen von Wohnungsbau auf die **K**ompetenz unserer **e**igenen **A**rchitekten und **F**achplaner zurück
-  Zudem **bekennen wir uns** zu dem zwischen dem **D**eutschen **M**ieterbund und dem **Z**entralen **I**mmobilienausschuss vereinbarten **E**thikkodex



WARUM KIRCHSEEON?



Quelle: Regionaler Planungsverband München

KIRCHSEON IM VERDICHUNGSRaum MÜNCHENS

Fahrzeit nach München



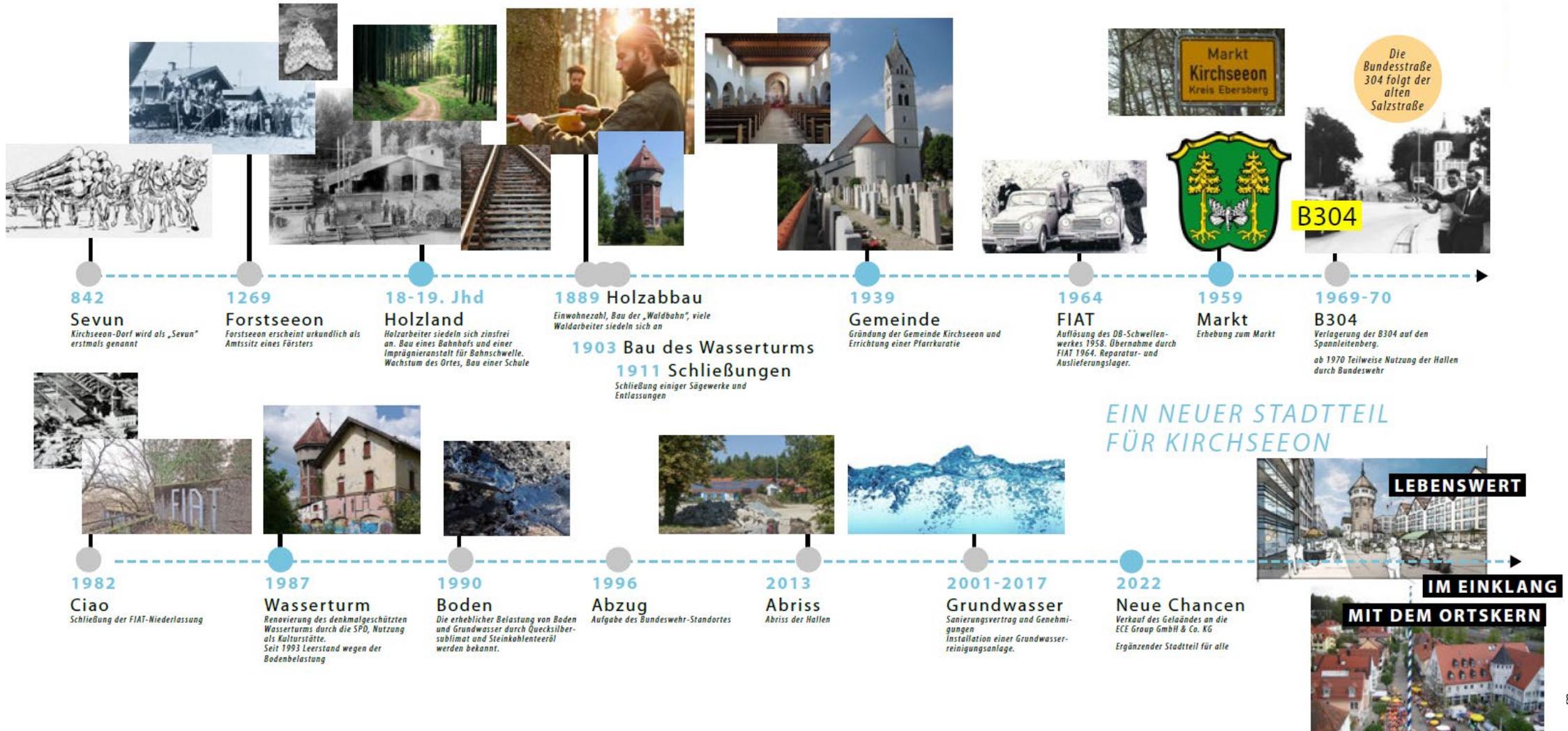
35 Min., 29 km



25 Min.,
10 und 20 Min. Takt

KIRCHSEEON

Entwicklung einer Ortsgeschichte



MILIEUSTUDIE - BULWIENGESA

Kirchseon weiterhin auf Wachstumskurs – derzeit praktisch keine Wohnungs- und Gewerbeleerstände



	2014	2019	Entwicklung 2014 - 2019	2035	Prognose 2020 - 2035
Einwohner					
Kirchseon	10.054	10.648	+5,9 %	11.560	+8,6 %
Ebersberg	11.625	12.193	+4,9 %	13.145	+7,8 %
Grafring bei München	13.369	13.775	+3,0 %	14.136	+2,6 %
Vaterstetten	22.272	24.404	+9,6 %	25.884	+6,1 %
Zorneding	9.029	9.358	+3,6 %	9.680	+3,4 %
Landkreis Ebersberg	134.873	143.649	+6,5 %	157.638	+9,7 %

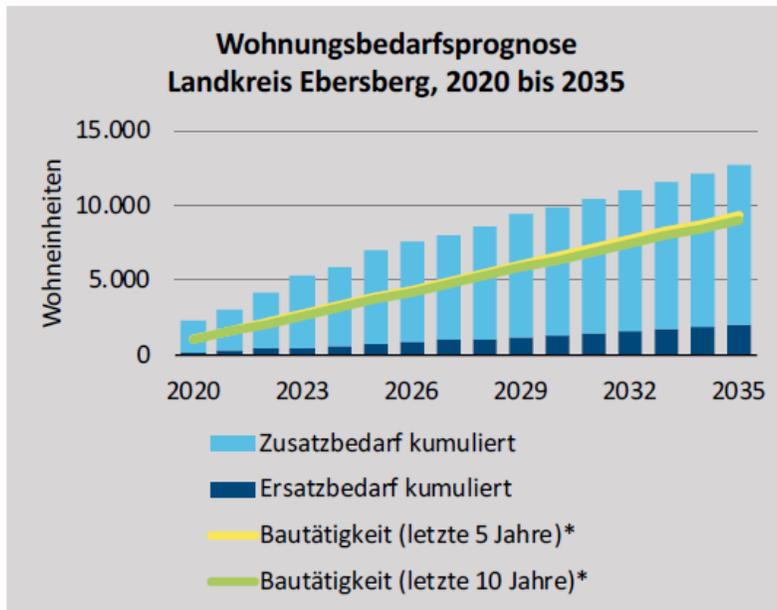
2019:
rd. **10.650 Einwohner**
(+11 % **Wachstum** seit 2010)

Bis 2035:
weiteres **Wachstum um 8,6 % auf rd. 11.560**
Einwohner erwartet

» **Kirchseon** zählt zu den **kleineren** der insgesamt 21 Städte und **Gemeinden** im Landkreis Ebersberg

MILIEUSTUDIE - BULWIENGESA

Wohnungsnot im gesamten Landkreis Ebersberg – Bedarf kann bei aktueller Bautätigkeit langfristig nicht gedeckt werden



Jahr	Ersatz- und Zusatzbedarf		Bautätigkeit*	
	kumuliert	p. a.	letzte 5 Jahre	letzte 10 Jahre
2020	2.364	1.182	1.103	1.065
2025	7.057	1.008	3.860	3.728
2030	9.935	828	6.617	6.390
2035	12.706	747	9.374	9.053

» Gemäß Berechnungen müssten im Landkreis Ebersberg bis ins Jahr 2030 rd. 828 Wohnungen p. a. bzw. insgesamt rd. 9.900 Wohnungen entstehen. Unter Annahme einer Beibehaltung der Bautätigkeit der letzten fünf Jahre würden jedoch insgesamt nur rd. 6.600 Einheiten dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.

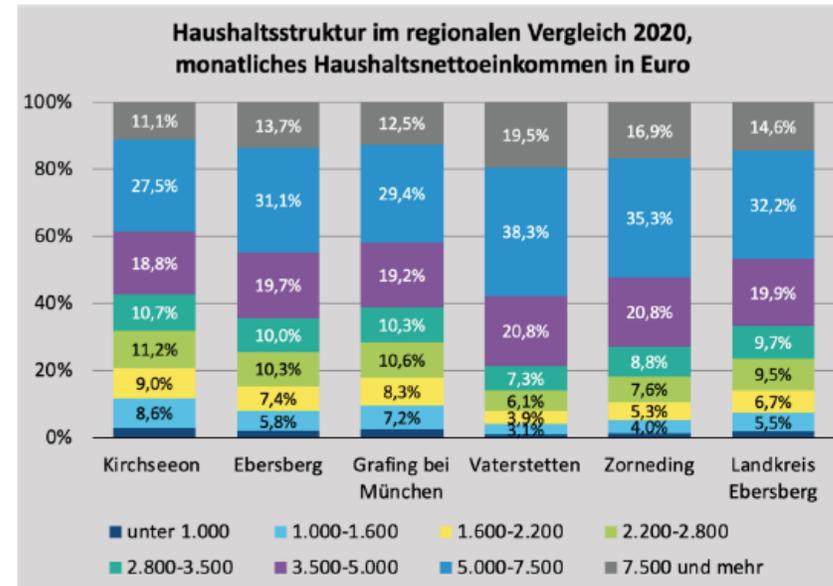
Bis 2035 liegt der von bulwiengesa prognostizierte Bedarf bei insgesamt rd. 12.700 Wohneinheiten bzw. rd. 750 Einheiten jährlich. Auch hier kann bei Fortschreibung der Bautätigkeit der letzten 5 Jahre noch keine vollständige Deckung des Bedarfs erreicht werden.

Mittelfristig ist somit von einer sich **weiter verstärkenden Wohnungsknappheit und weiter steigenden Wohnungspreisen** im gesamten Landkreis Ebersberg auszugehen.

MILIEUSTUDIE - BULWIENGESA

Positive Einkommensentwicklung in Kirchseeon mit weiterem Nachfragepotenzial

Kaufkraft im regionalen Vergleich 2020		
	Kaufkraftindex D = 100	Ø-Kaufkraft Euro pro Kopf p. a.
Kirchseeon	97,2	23.186
Ebersberg	126,6	30.195
Grafring bei München	123,2	29.377
Vaterstetten	153,5	36.594
Zorneding	140,6	33.532
Landkreis Ebersberg	127,4	30.367



» **Unterdurchschnittliche Kaufkraft** und **geringeres** pro Kopf-Einkommen **in Kirchseeon**

» Im Vergleich ist die **Einkommenssituation der Haushalte in Kirchseeon unterdurchschnittlich**

Der **gewachsene Anteil höherer Einkommen** birgt jedoch weiteres **Nachfragepotenzial nach Wohnraum**

FAZIT

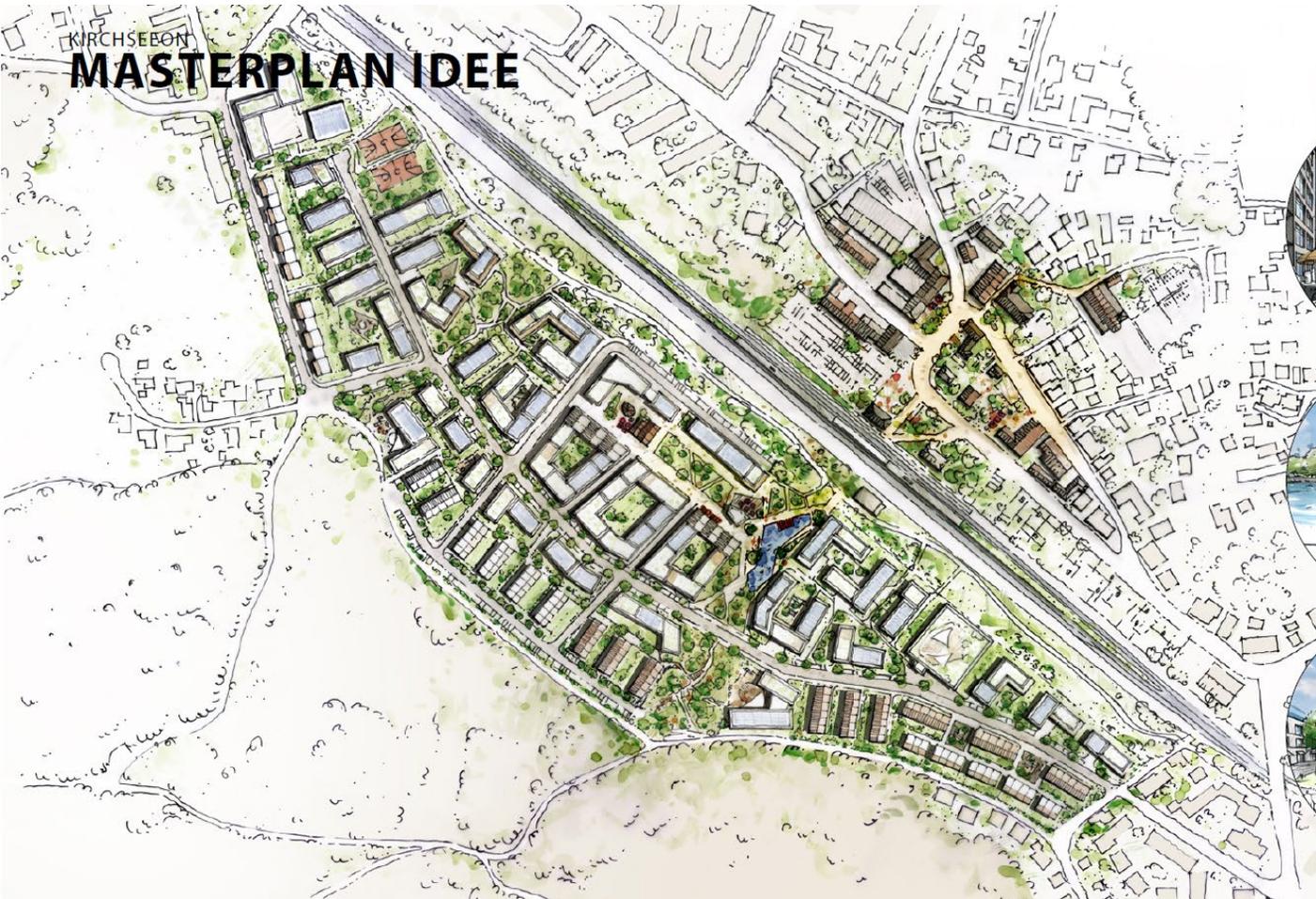
- Es muss **qualitativer Wohnraum** geschaffen werden
- Es bietet sich eine **riesige Chance**: Entwicklung auf einer **ungenutzten Konversionsfläche** ohne neue Flächenversiegelung auf der „grünen Wiese“ mit **direkter Anbindung an den bestehenden Ortskern**

ZUKUNFT AUS TRADITION

ORTMITTENENTWICKLUNG
KIRCHSEEON STATUS



CREATING SPACE.
INSPIRING PEOPLE.



IDEE DER ORTSMITTEN-ENTWICKLUNG

- **Vielfältige Wohntypologien für alle Generationen und Lebensstile**
 - Reihen- und Doppelhäuser
 - Geschosswohnungen
 - Mikroapartments
 - Seniorengerechtes- / Betreutes Wohnen
 - Barrierefreies Wohnen
 - Studentenwohnungen
- **Lebendigen Einzelhandel und Nahversorger**
- **Gastronomie**
- **Durchdachte Büroflächen und Co-Working-Areas**
- **Öffentliche Einrichtungen**
 - Kindertagesstätten und weitere Bildungseinrichtung
 - Sportstätten
 - Freizeiteinrichtungen

MASTERPLANSKIZZE

KIRCHSEON



IMPRESSIONEN EINER IDEE



VIEL GRÜN IN DEN QUARTIEREN



VIelfÄLTIGE WOHNTYPOLOGIEN



GROSSZÜGIGE ÖFFENTLICHE RÄUME



FREIZEIT UND ERHOLUNG



INTEGRATION DES HISTORISCHEN ERBES



LEBENDIGE ERGESCHOSSE IM HERZ DES QUARTIERS

MASTERPLANIDEE - STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN



AREAL
164.000 m²

**ÖFFENTLICHES
GRÜN**
ca.
25.000 m²

PLATZ
ca.
9.600 m²

**PRIVATES
GRÜN**
ca.
28.000 m²

**ÖFFENTLICHE
HAND & GEWERBE**
ca. **22.500 m²**
BGF

**ÖFFENTLICHE
HAND**
ca. **16 %**

REIHENHÄUSER
ca. **21.000 m²**
BGF

REIHENHÄUSER
ca. **15 %**

GESCHOSSWOHNEN
ca. **97.500 m²**
BGF

**GESCHOSS-
WOHNEN**
ca. **69 %**

WOHNUNGEN
ca. **1.300**

GESAMT
ca. **141.000**
m² BGF



KIRCHSEESON



MASTERPLAN - Grün, Erholung, Nachhaltigkeit

Verbindung der Mitte mit Wasser und Freizeit



KIRCHSEEN

Wasser und Grün zur aktiven Nutzung

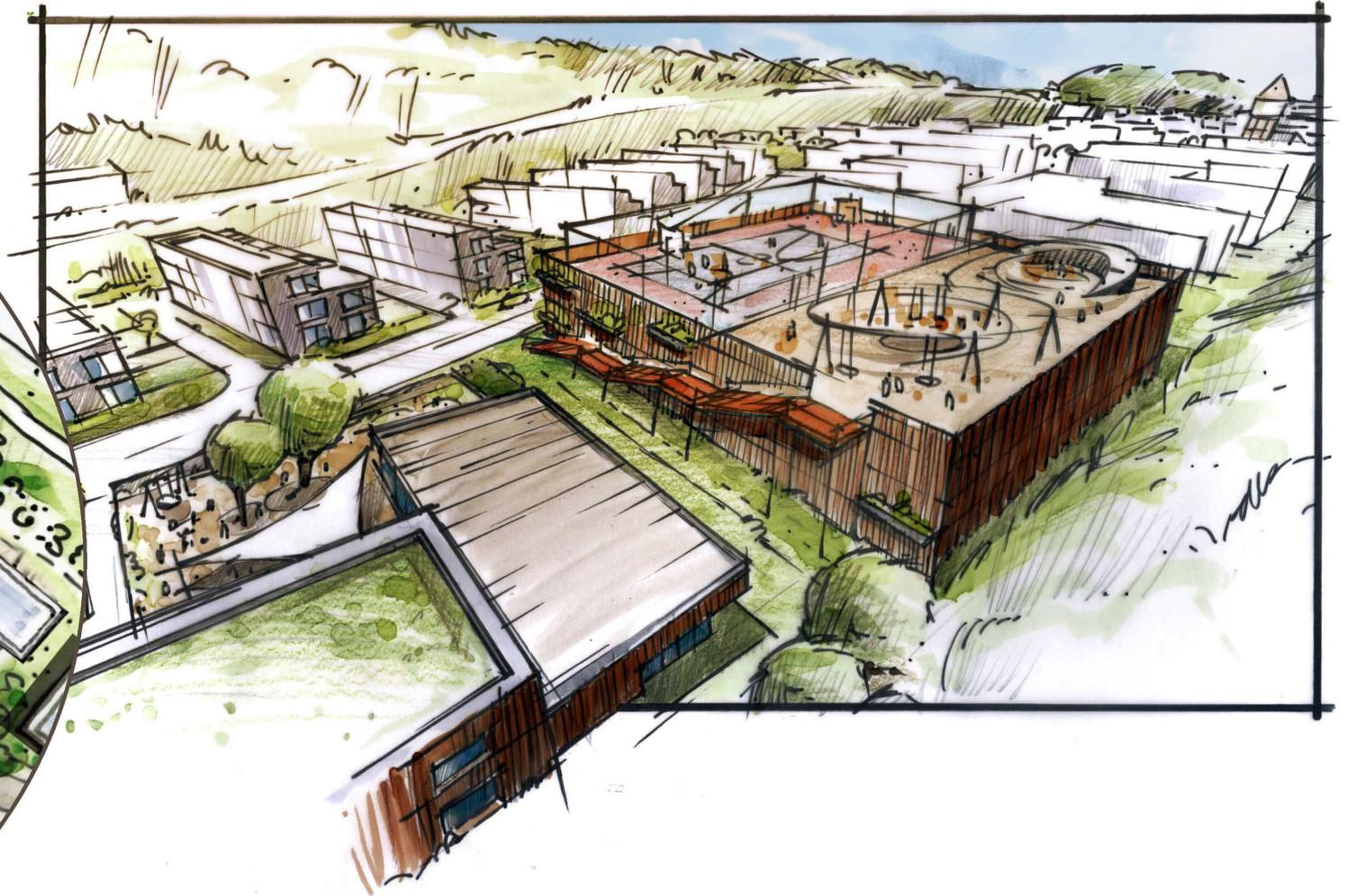


MASTERPLAN - Grün, Erholung, Nachhaltigkeit



WASSER UND GRÜN ZUR
AKTIVEN NUTZUNG

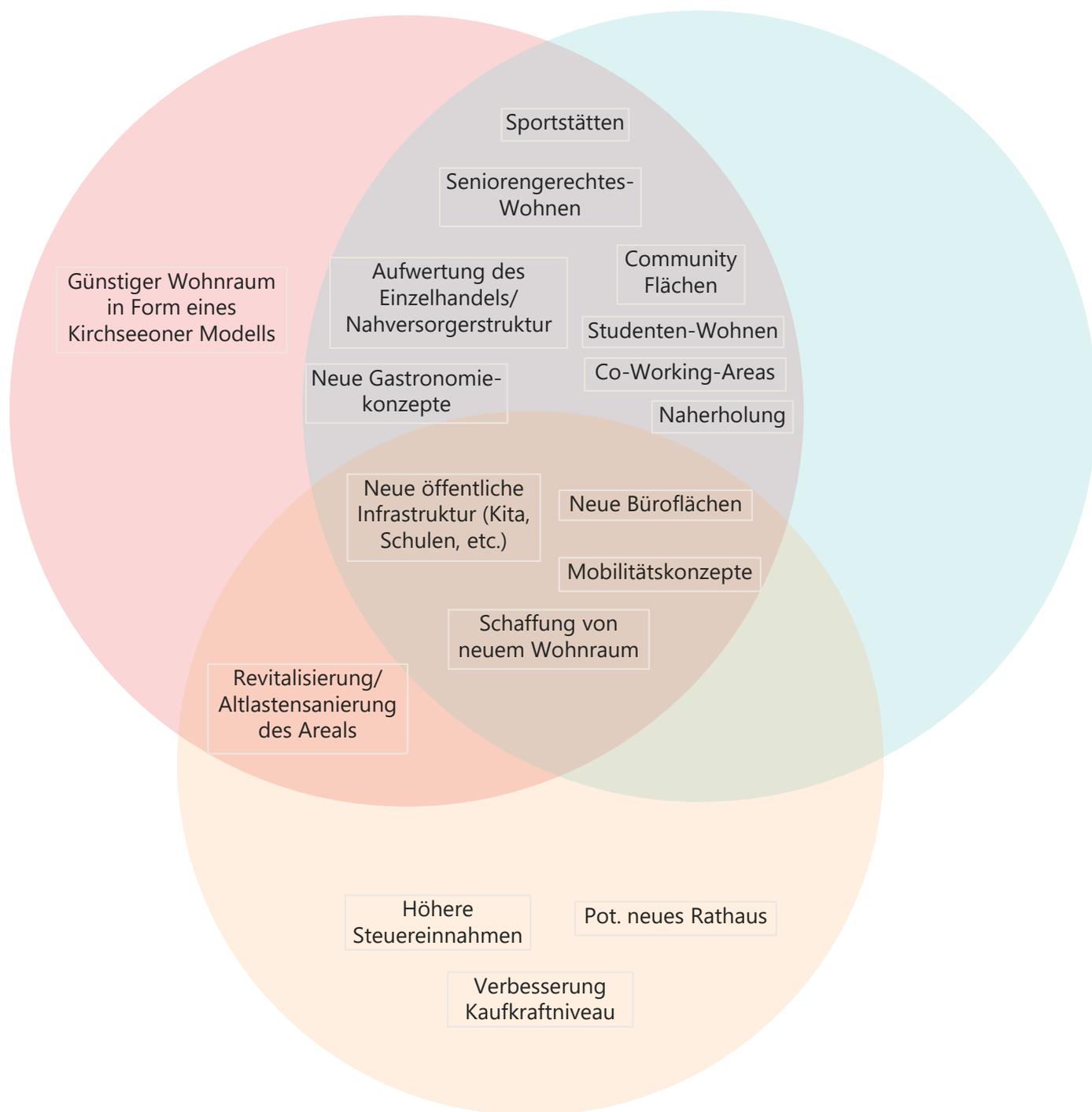
MASTERPLAN - Multifunktional, Mobilität, Hub, Sport & Spiel



BÜRGERBETEILIGUNG

INTERESSENS-GRUPPEN

- Bestandsbürger
- Neubürger
- Gemeinde



ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Durch Information, Dialog und frühzeitige Beteiligungskonzepte

Ortsentwicklung
"Wir sehen eine Riesen-Chance für Kirchseon"
 29. Juni 2022, 14:59 Uhr | Lesezeit: 3 min



Sieht so das neue Kirchseoner Ortszentrum aus? Der Investor hat nun jedenfalls erste Pläne für das Megaprojekt vorgelegt. Zeichnung: ECE Work & Live/oh

Ehemaliges Bahnschwellenwerk Kirchseon: Flaniermeile für 2800 Zuzügler
 Erstellt: 29.06.2022, 19:30 Uhr
 Von: Robert Langer

ECE plant Quartier auf 16,5 ha in Kirchseon bei München

Bauen und Wohnen
Bahnschwellen-Gelände soll bebaut werden
 20. April 2022, 21:38 Uhr | Lesezeit: 3 min



Noch ist die Zufahrt zum ehemaligen Bahnschwellengelände in Kirchseon versperrt. Womöglich entsteht hier aber in den nächsten Jahren ein neues Wohngebiet. (Foto: Christian Endt)

Mehrmals hat das knapp 17 Hektar große Areal im Zentrum Kirchseons in den vergangenen Jahren den Besitzer gewechselt. Nun hat die Hamburger ECE Group in die Fläche investiert - und legt erste Pläne vor.

Bauen und Wohnen
"Lassen Sie es auf sich wirken"
 28. Juli 2022, 11:39 Uhr | Lesezeit: 3 min



So könnte die neue Kirchseoner Ortsmitte nach Vorstellung der Investoren aussehen. (Foto: ECE Work & Live/oh)

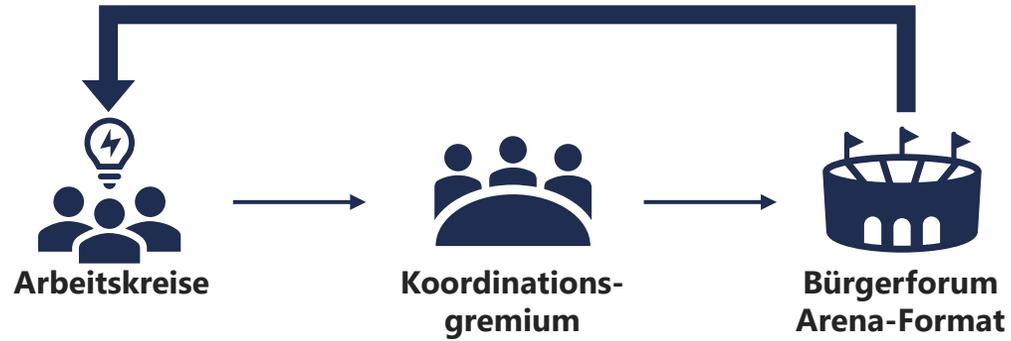
Bei einer Infoveranstaltung wollen die Projektplaner der ECE Group ihre Vision für die neue Kirchseoner Mitte erklären. Das stößt nicht bei allen Zuhörern auf Begeisterung - im Gegenteil. Über einen Abend mit gemischten Gefühlen.

AUFTAKTVERANSTALTUNG

- **Auftaktveranstaltung im Juli 2022**
 - **Information** der Interessierten „aus erster Hand“
 - Möglichkeit für Bürger **Fragen** zu stellen sowie **Kritik** und **Wünsche** zu äußern
- **Aufruf** zur **proaktiven Mitgestaltung** während der Projektentwicklung
 - Entsprechender Rahmen wird in **Arbeitskreisen** geboten, deren **Format** und **Ablauf vorab mit der Gemeinde definiert** wurde



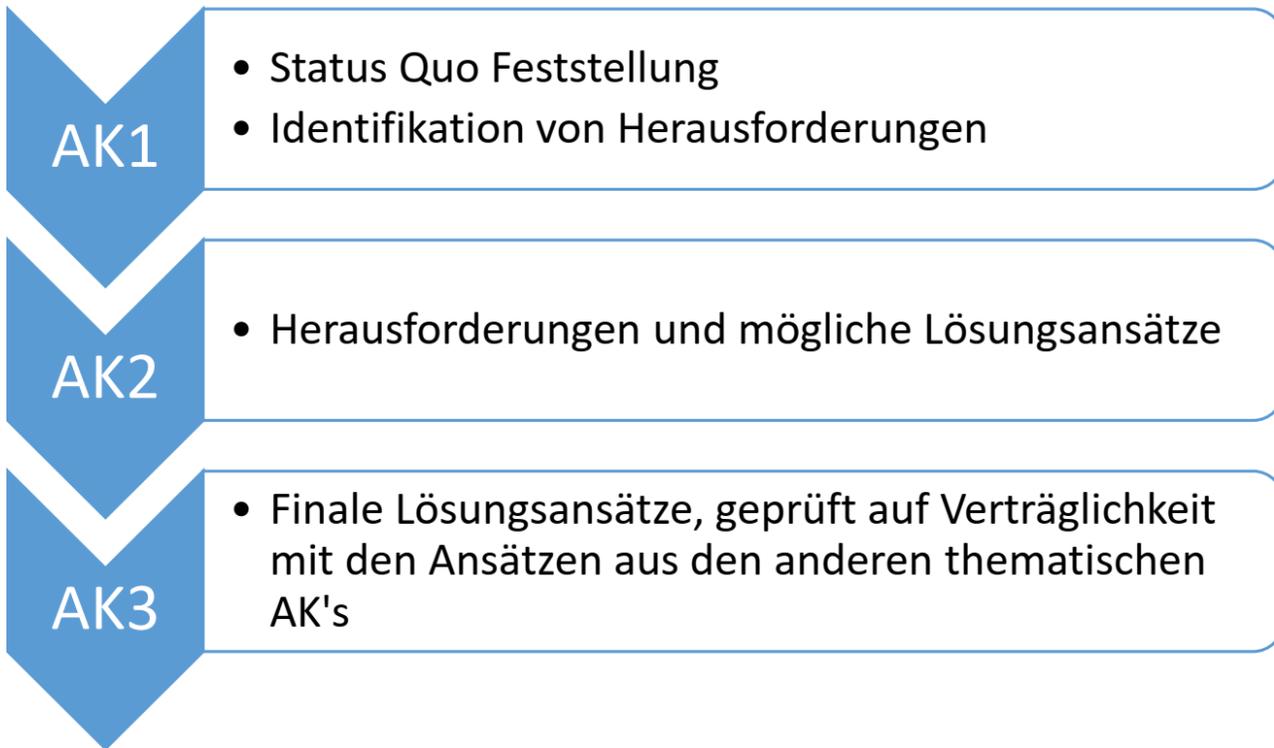
Bürgerbeteiligung in verschiedenen Formaten:



ARBEITSKREISE

<p>14 Teilnehmer</p> <p>STÄDTEBAU UND FREIRAUM</p> <p>Paeplow/König, Hadelich/ Zeiselmaier, Herz</p>	<p>16 Teilnehmer</p> <p>VERKEHR UND MOBILITÄT</p> <p>Paeplow/König, Lopez, Jacob</p>
<p>11 Teilnehmer</p> <p>SOZIALES, GEMEINSCHAFT UND VEREINE</p> <p>Paeplow/König, Hadelich/ Zeiselmaier, Herz</p>	<p>14 Teilnehmer</p> <p>UMWELT UND NACHHALTIGKEIT</p> <p>Paeplow/König, Lopez, Jacob</p>

ZIELE DER ARBEITSKREISE



MASTERPLAN - BRAINSTORMING NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN IM QUARTIER



URBAN

- KULTUR / MUSIK / BÜHNE
- BAUERNMARKT
- FLOHMARKT
- EISDIELE
- BIERGARTEN
- FAHRRAD REPARATUR
- NAHVERSORGUNG
- E-BIKE GESCHÄFT

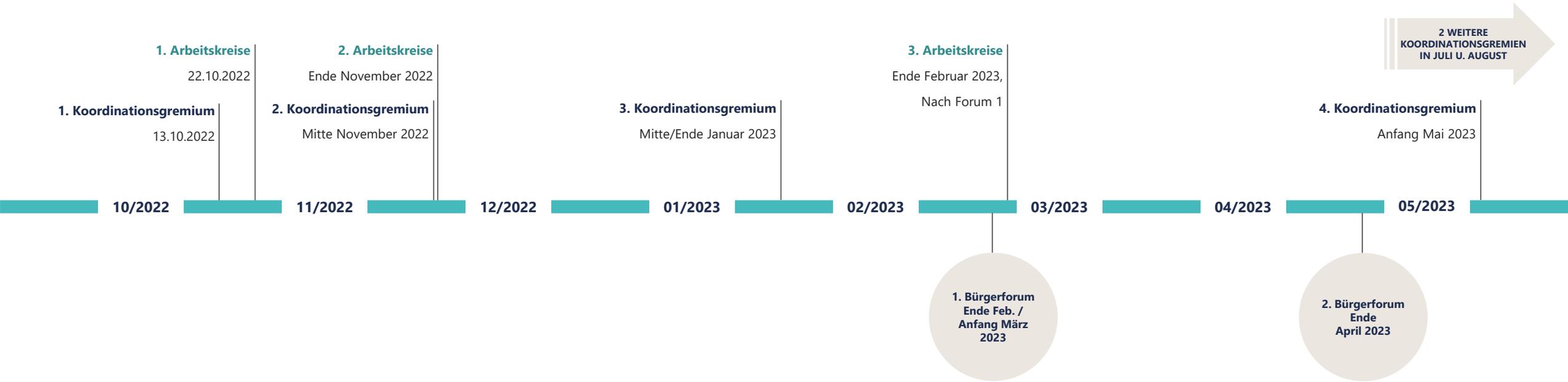
GRÜNANLAGEN

- PARKANLAGE
- SEE
- LÄRMSCHUTZ
- BIOTOP
- NATURLEHRPFAD
- BIENENWIESE
- STREICHELZOO
- AKTIVIERTE DACHGÄRTEN
- OUTDOOR SPORTGERÄTE
- SPORTPFADE / WANDERWEGE

HALBPRIVAT

- NACHBARSCHAFT IDENTIFIKATION
- URBAN GARDENING
- WASSERSPIEL

ZEITSCHIENE BÜRGERBETEILIGUNG





**CREATING SPACE.
INSPIRING PEOPLE.**