

ECE GROUP SERVICES GmbH & CO. KG

## ARCHITECTURE & CONSTRUCTION DESIGN CONCEPT

### KIRCHSEEON

Juli 2022

- KONVERSION EINER INDUSTRIEBRACHE
- RÜCKFÜHRUNG & NUTZBARMACHUNG  
DES GESCHÜTZTEN WASSERTURMS
- MODERNE UND NACHHALTIGE  
WEITERENTWICKLUNG

# KIRCHSEEON

## MITTENENTWICKLUNG

# 01 Ausgangslage und Zielsetzung

# PLANAREAL - Herausforderungen und Chancen



**BAHNHOF:**  
Aufwerten durch  
Anbindung und  
Vorplatz-  
gestaltung



2

EGLHARTING

EBERSBERGER FORST

KIRCHSEEON  
FORSTSSEEON

304

RIEDERINGS

**16,5 ha**  
GRUNDSTÜCK

KIRCHSEEON

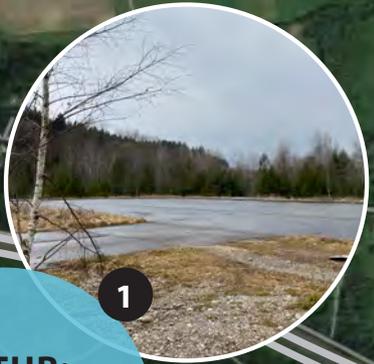
Autohaus Kirchseeon  
Zweigfiliederfassung

Wasserburger Str.



**DENKMAL:**  
Den Wasserturm  
wieder erlebbar  
machen

3



**NATUR:**  
Umgang mit  
Kontamination

1

Gymnasium Kirchseeon

Ausbildungshotel  
Bildungsblick

Philosophier Str.

# DIE GESCHICHTE

Sog. Fiat-Gelände, Markt Kirchseeon

Der Markt Kirchseeon hat mit Beschluß vom 19.2.90 die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt, für den Bereich "Fiat-Gelände" ein grobes Strukturkonzept zu erarbeiten.

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung wurden für diesen Gemeindebereich bereits verschiedene planerische Überlegungen angestellt. Nachdem der Landkreis Ebersberg das Vorhaben Gymnasium nicht mehr weiterverfolgt, sind verstärkt Bemühungen des Grundeigentümers um eine bauliche Nutzung auf die Marktgemeinde zugekommen. Als Alternative hat die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München ein grobes Strukturkonzept in der Gemeinderatssitzung am 02.04.1990 vorgelegt. Dieses Strukturkonzept soll Grundlage für die weitere Planbearbeitung werden.

Die wesentlichen Ziele des im folgenden in skizzenhafter Form aufgezeigten Strukturkonzeptes sind:

- o Einbindung des großen und für die Gemeindeentwicklung wichtigen Gebietes in die Gemeindestruktur insgesamt
- o Lösung der erheblichen standortbedingten Probleme Lärmschutz und KFZ-Verkehrsanbindung
- o Städtebauliche Bewältigung, insbesondere: Aufwertung des Ortsbildes, Erhalt der landschaftlichen Eigenart.

In Absprache mit der Deutschen Bundesbahn wurde ein für das Gesamtkonzept wichtiger Geländestreifen, ca. 2 ha von insgesamt fast 20 ha, im Eigentum der Deutschen Bundesbahn, mit in die Überlegungen einbezogen.

Der Planungsverband wird auftragsgemäß im Zusammenwirken mit den Grundeigentümern die Marktgemeinde bei der weiteren Konkretisierung beratend und planend begleiten.

03.04.1990



KIRCHSEON



# DIE ENTWICKLUNGSGESCHICHTE - Vorherige Vorschläge

2002 - WORKSHOP

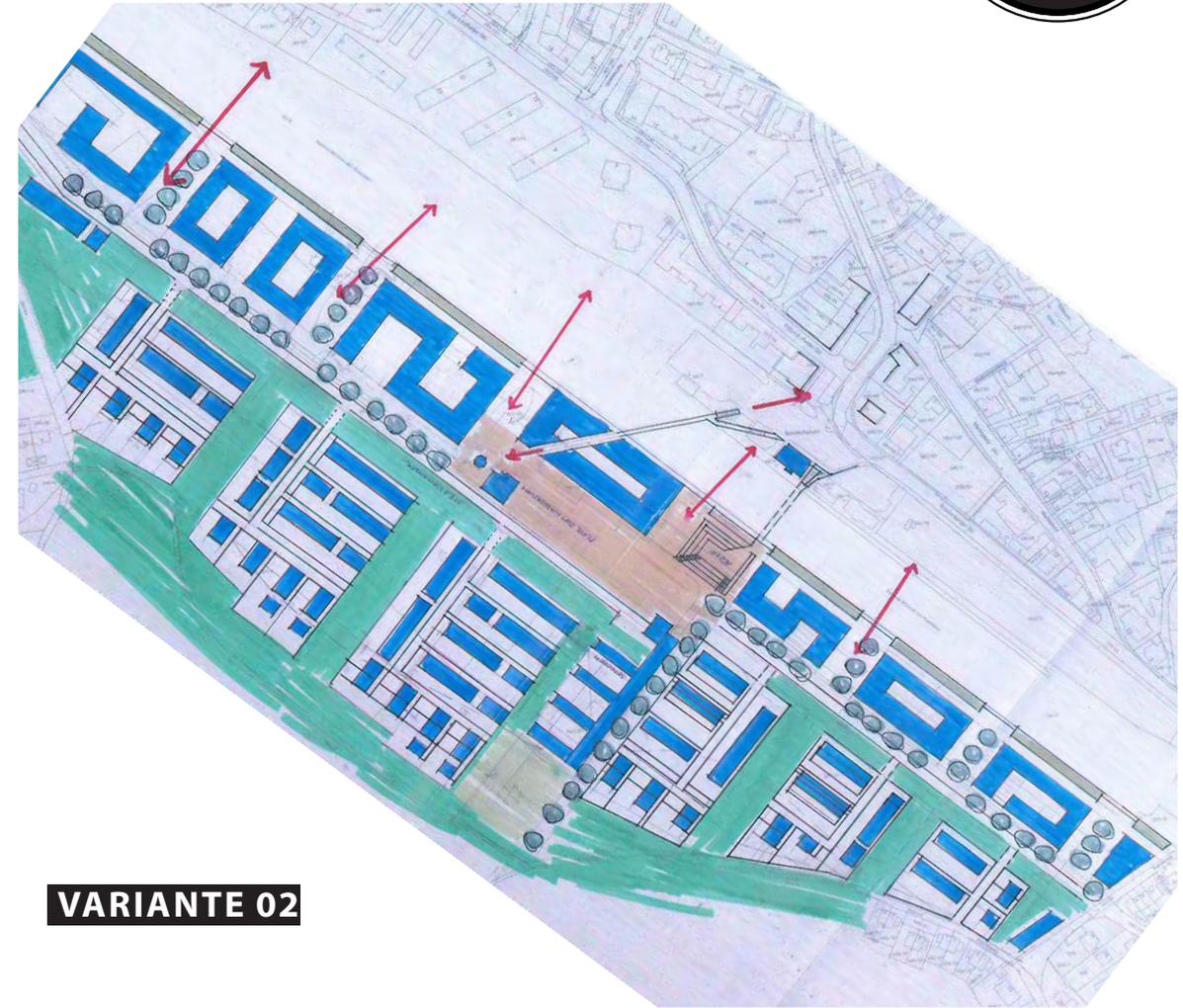
2002

03, MÜNCHEN  
LEX KERFERS, BOCKHORN

MORPHO-LOGIC, MÜNCHEN  
RSM, MÜNCHEN



VARIANTE 01



VARIANTE 02

# 02 Unsere Mittenerweiterung- Grün und vielfältig

# PROJEKTIDEE LEBENDIGE MITTE

KIRCHSEEON



# PROJEKTIDEE LEBENDIGE MITTE



SENIORENWOHNEN  
BÜRONAHES WOHNEN  
STUDENTISCHES WOHNEN  
REIHENHAUS &  
GESCHOSSWOHNUNGEN...



STÄRKUNG  
IDENTITÄT  
& GEWERBE-  
STANDORT



GASTRONOMIE /  
NAHVERSORGUNG /  
BÜRO / GEWERBE /  
HANDWERKER /  
SERVICE



CREATIVE DESIGN | Quartierentwicklung

MIX VON  
WOHNUNGS-  
TYPEN &  
ANGEBOTEN

MOBILITÄT

ELECTRO-MOBILITÄT /  
RADWEGE  
MOBILITÄTSMIX /  
MENSCH IM FOKUS

RAHMEN &  
QUALITÄTEN  
FÜR UNSER  
QUARTIER

KIRCHSEEON

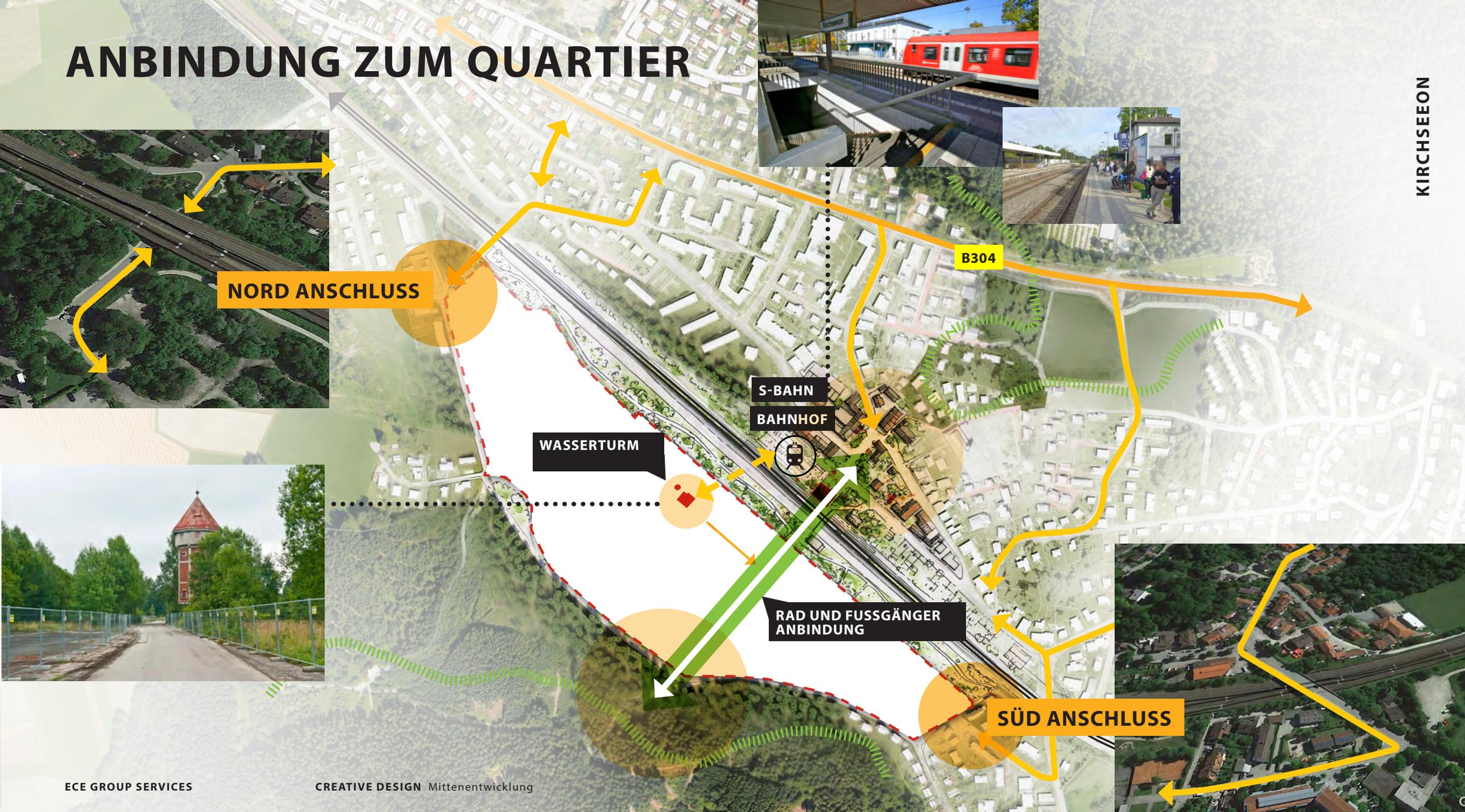
SOZIALE  
INFRA-  
STRUKTUR

SCHULE / KITAS /  
BÜRGERHAUS

STÄDTEBAU  
& FREIRAUM

DEKONTAMINATION /  
GRÜNRAUM / ÖFFENTLICHER RAUM /  
DICHTER NUTZUNGEN / LEBEN

# ANBINDUNG ZUM QUARTIER



KIRCHSEEON

# ANBINDUNG IM QUARTIER

KIRCHSEESON

- Grüne Fuss- und Rad-  
verbindung
- Vernetzung Innenstadt  
und Landschaft.

NORD ANSCHLUSS

NEUE MITTE

SÜD ANSCHLUSS

B304

- Grundstück
- Denkmal
- Zugstrecke
- Sichtbezug zum Denkmal
- Straßen
- Grünachsen/Grünbezug
- Grünstreifen
- Verbindungsunkte



# GLIEDERUNG - Strukturkonzept

KIRCHSEESON

- Grüne Fuss- und Rad-  
verbindung
- Vernetzung Innenstadt  
und Landschaft.
- Gliederung und Zonie-  
rung des Areals
- Raumsequenzen und  
Öffentlicher Raum



- - - Grundstück
- Denkmal
- Zugstrecke
- ⋯→ Wegeverbindung/Netzaufbau
- Straßen
- Grünachsen/Grünbezug
- Plätze/Treffpunkte

# GLIEDERUNG - Strukturkonzept

KIRCHSEEON

- Grüne Fuss- und Rad-  
verbindung
- Vernetzung Innenstadt  
und Landschaft.
- Gliederung und Zonie-  
rung des Areals
- Raumsequenzen und  
Öffentlicher Raum



- - - Grundstück
- Denkmal
- Zugstrecke
- Wegeverbindung/Netzaufbau
- Straßen
- Grünachsen/Grünbezug
- Plätze/Treffpunkte

# RAHMEN FÜR UNSER QUARTIER

STÄRKUNG IDENTITÄT

VERBINDUNG INS QUARTIER

LEBENDIGE MITTE

NORD ANSCHLUSS

NAHVERSORGUNG  
& GASTRONOMIE

IDENTITÄT  
KIRCHSEEON

SCHWIMM-  
BAD

SCHULE &  
BILDUNG

B304

RATHAUS

MARKT-  
PLATZ

BAHNHOF

LEBENDIGE  
MITTE

GUTE VERBINDUNG  
STÄRKEN

SÜD ANSCHLUSS



# SOZIALE INFRASTRUKTUR

BILDUNG & KITA

SPORTANGEBOT

VEREINE

NORD ANSCHLUSS

KITA

SCHULE & BILDUNG

SPORT FOKUS



Schwimmbad  
Schule&Bildung  
Rathaus  
Marktplatz  
Nahversorgung&Gastronomie



KIRCHSEEON



SPORT & SPIEL

MARKTPLATZ RATHAUS

BAHNHOF



NAHVERSORGUNG



LEBENSMITTEL

ÄRZTEHAUS GASTRONOMIE

ROOFTOP & SPORT



KINDER WASSERSPIEL



KITA

SÜD ANSCHLUSS



# MOBILITÄT FÜR ALLE

## Strukturkonzept

- SCHULE
- SPORT
- RATHAUS
- BÜRO
- VERSORGUNG
- KITA



# MASTERPLANSKIZZE



KIRCHSEEN

# MASTERPLANIDEE - Lebendige Mitte

In Szene setzen  
und neue Nutzung  
der denkmal-  
geschützten  
Gebäude

Aktive  
Erdgeschosse  
am lebendigen  
Platz

KIRCHSEEN



# MASTERPLAN - Leben am Platz



**INTERESSANTER MIX**

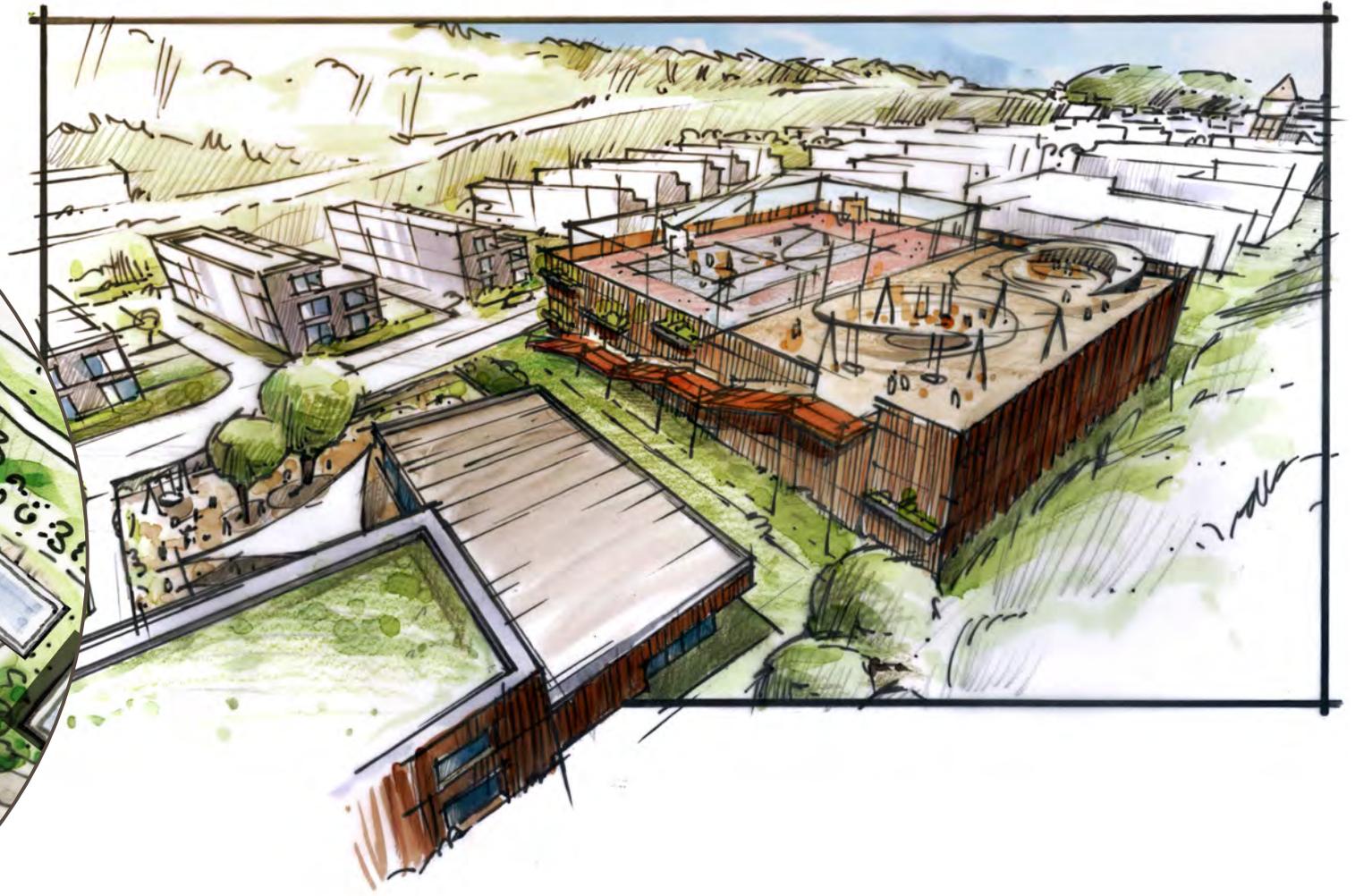


**CAFE, BÄCKER,  
LEBENSMITTLER,  
CO-WORKING,  
AUSSENGASTRONOMIE  
ÄRZTEHAUS  
U. V. M.**



**AUFENTHALTSQUALITÄT  
IM FOKUS**

# MASTERPLAN - Multifunktional, Mobilität, Hub, Sport & Spiel



# MASTERPLANIDEE - STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN



**AREAL**  
**164.000 m<sup>2</sup>**

**ÖFFENTLICHES GRÜN**  
ca. **25.000 m<sup>2</sup>**

**PLATZ**  
ca. **9.600 m<sup>2</sup>**

**PRIVATES GRÜN**  
ca. **28.000 m<sup>2</sup>**

**ÖFFENTLICHE HAND & GEWERBE**  
ca. **22.500 m<sup>2</sup> BGF**

**ÖFFENTLICHE HAND**  
ca. **16 %**

**REIHENHÄUSER**  
ca. **21.000 m<sup>2</sup> BGF**

**REIHENHÄUSER**  
ca. **15 %**

**GESCHOSSWOHNEN**  
ca. **97.500 m<sup>2</sup> BGF**

**GESCHOSSWOHNEN**  
ca. **69 %**

**WOHNUNGEN**  
ca. **1.300**

**GESAMT**  
ca. **141.000 m<sup>2</sup> BGF**



KIRCHSEEON





# STÄDTEBAU UND FREIRAUM NUTZUNGEN; RÄUME; LEBEN



**LASST UNS  
GEMEINSAM  
KIRCHSEEON  
GESTALTEN**