

ECE GROUP SERVICES G.M.B.H. & CO. KG

ARCHITECTURE & CONSTRUCTION
DESIGN CONCEPT

KIRCHSEEON
Mai 2022



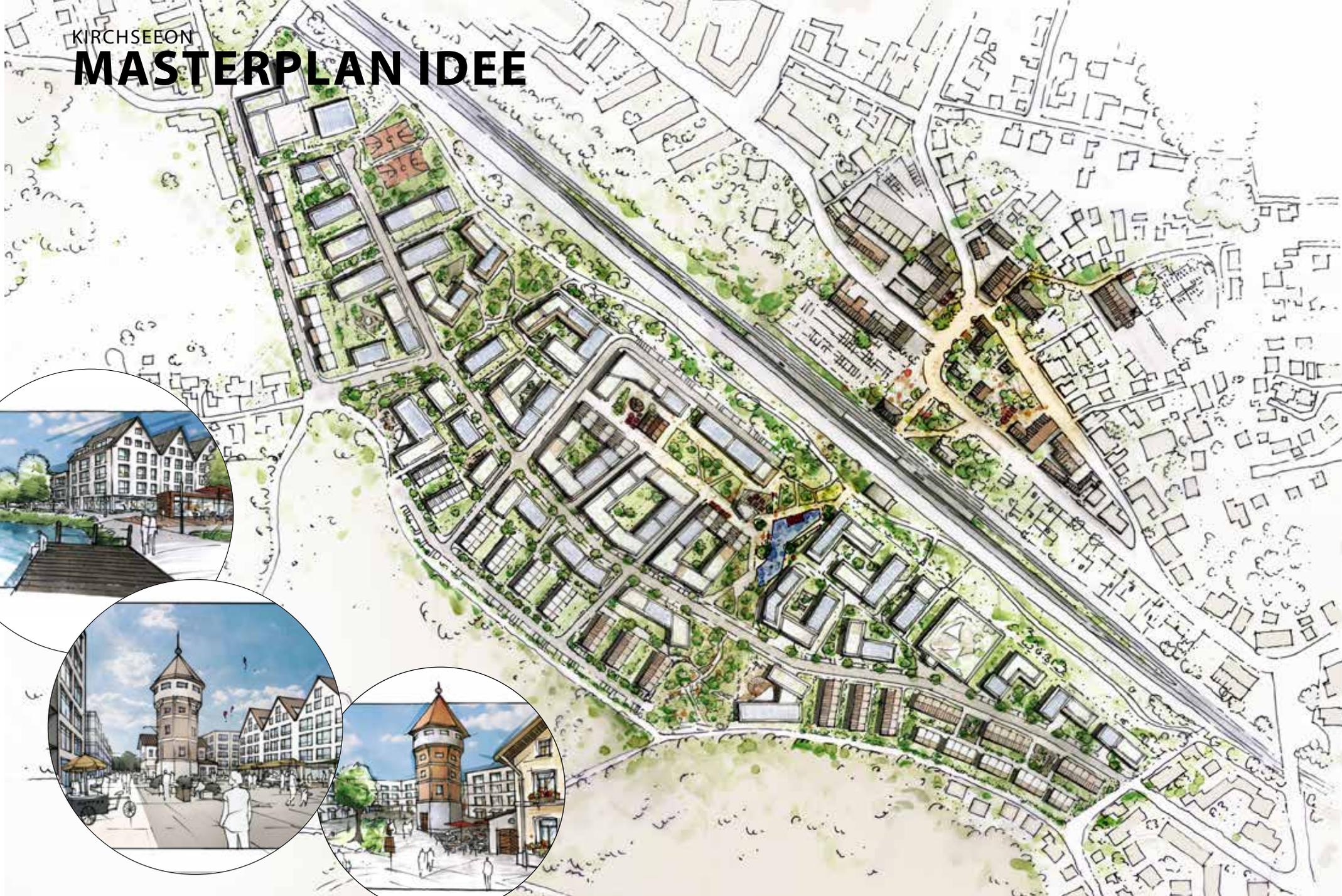
**IDEE
MASTERPLAN**

- SANIERUNG EINER ALTLASTENBELEGTER INDUSTRIEBRACHE
- RÜCKFÜHRUNG DES KULTUR ERBES
- RESILIENTE MITTENENTWICKLUNG AUF EHEMALIGEN INDUSITRIEGEBIET

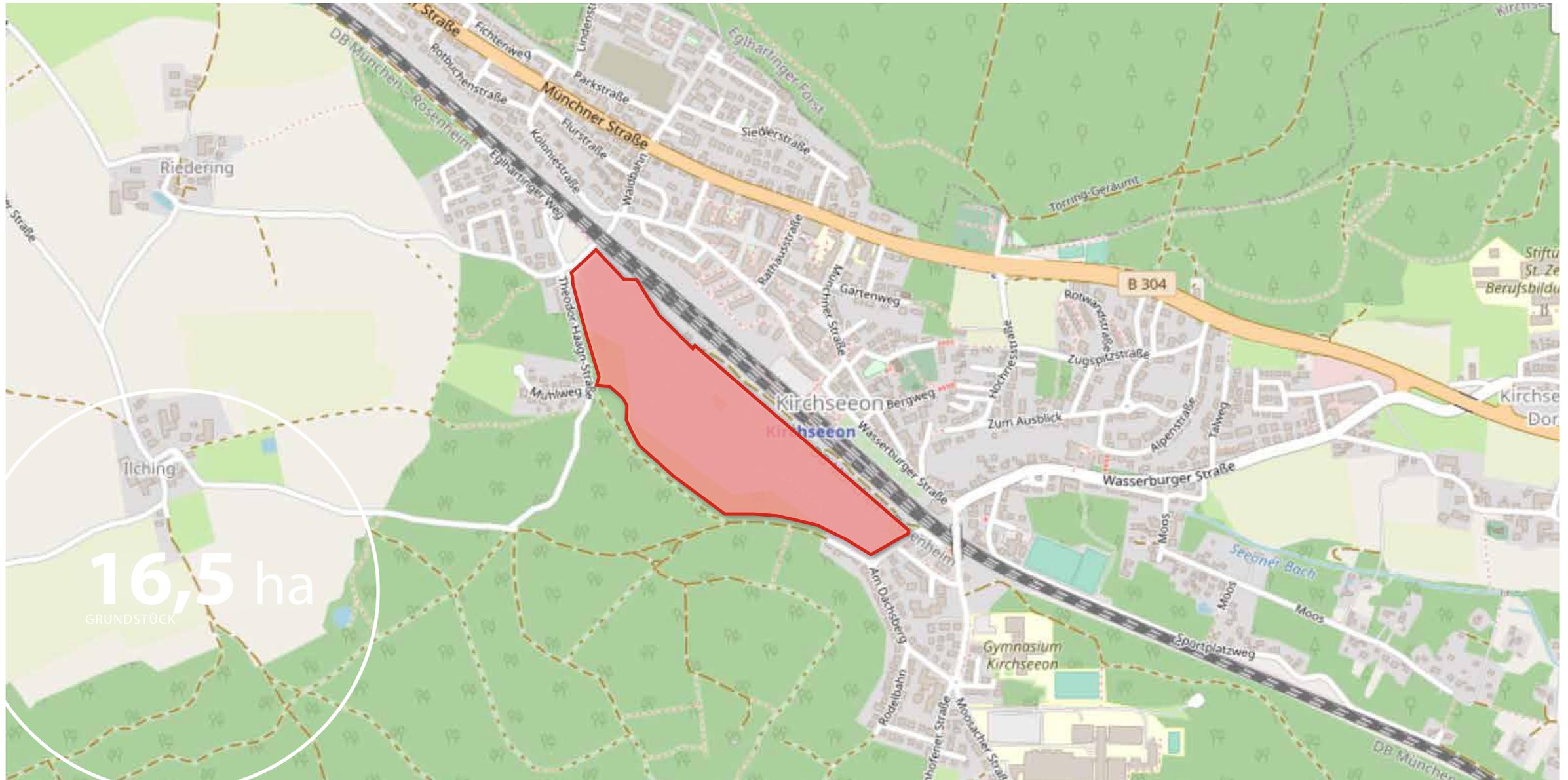
KIRCHSEEON

MITTENENTWICKLUNG

MASTERPLAN IDEE



PLANAREAL - Lage im Markt Kirchseon



16,5 ha
GRUNDSTÜCK



PLANAREAL - Volgeperspektive

Teilen
Erweiterte Werkzeuge
Freizeit in Bayern
Thema wechseln
Dargestellte Karten
Menu schließen

16,5 ha
GRUNDSTÜCK

DENKMAL
DEN WASSERTURM
WIEDER ERLEBBAR
MACHEN

BAHNHOF
AUFWERTEN DURCH
ANBINDUNG UND
VORPLATZGESTALTUNG

**UMGANG MIT
KONTAMINATION**

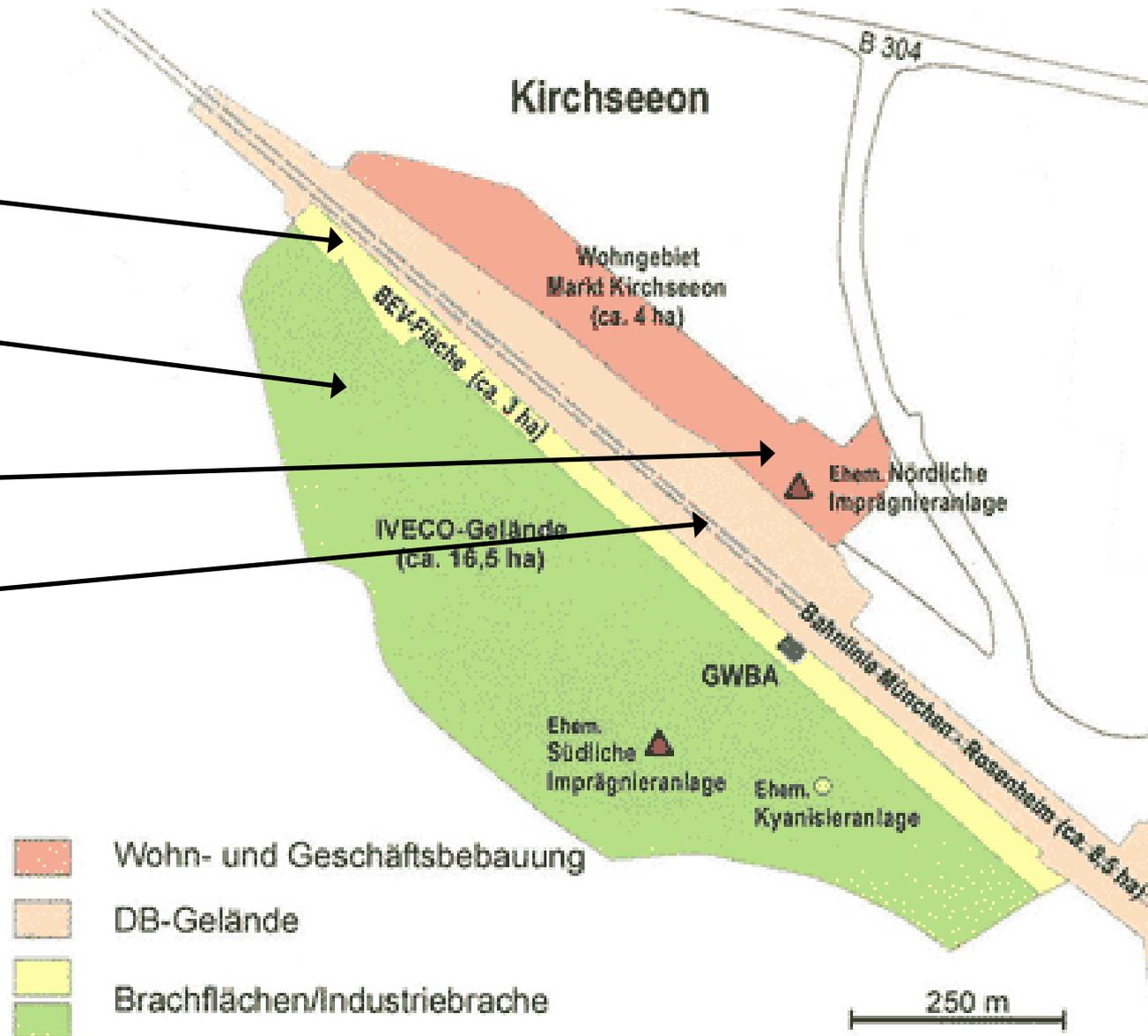
Hintergrund

www.walking-geo.com

PLANAREAL - Grundstücke und Eigentum

FLÄCHEN

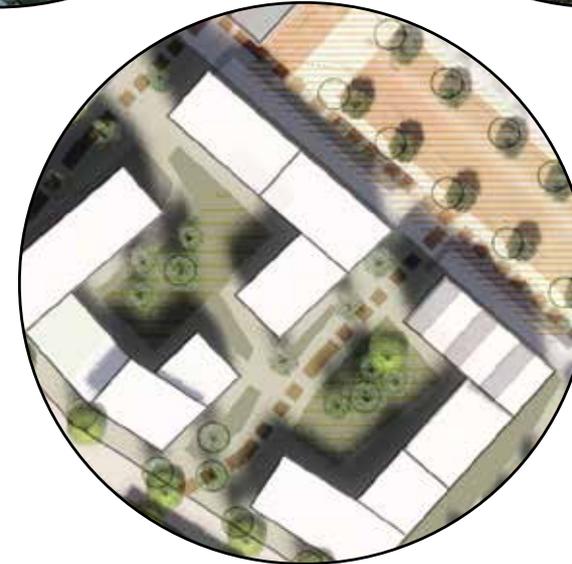
- BEV Fläche der Bahn
- IVECO-Gelände -
Eigentum, über Grund-
stücksgesellschaft, ECE
Group
- Wohngebiet
Markt Kirchseeon
- Gleisareal der DB



BESTEHENDE STRUKTUREN



NEUE ERGÄNZUNGEN



GLIEDERUNG - Strukturkonzept - Anker

NORD ANSCHLUSS

S-BAHN

WASSERTUMR & VERWALTUNG

BAHNHOF

**VERNETZUNG
INNENSTADT UND
LANDSCHAFT**

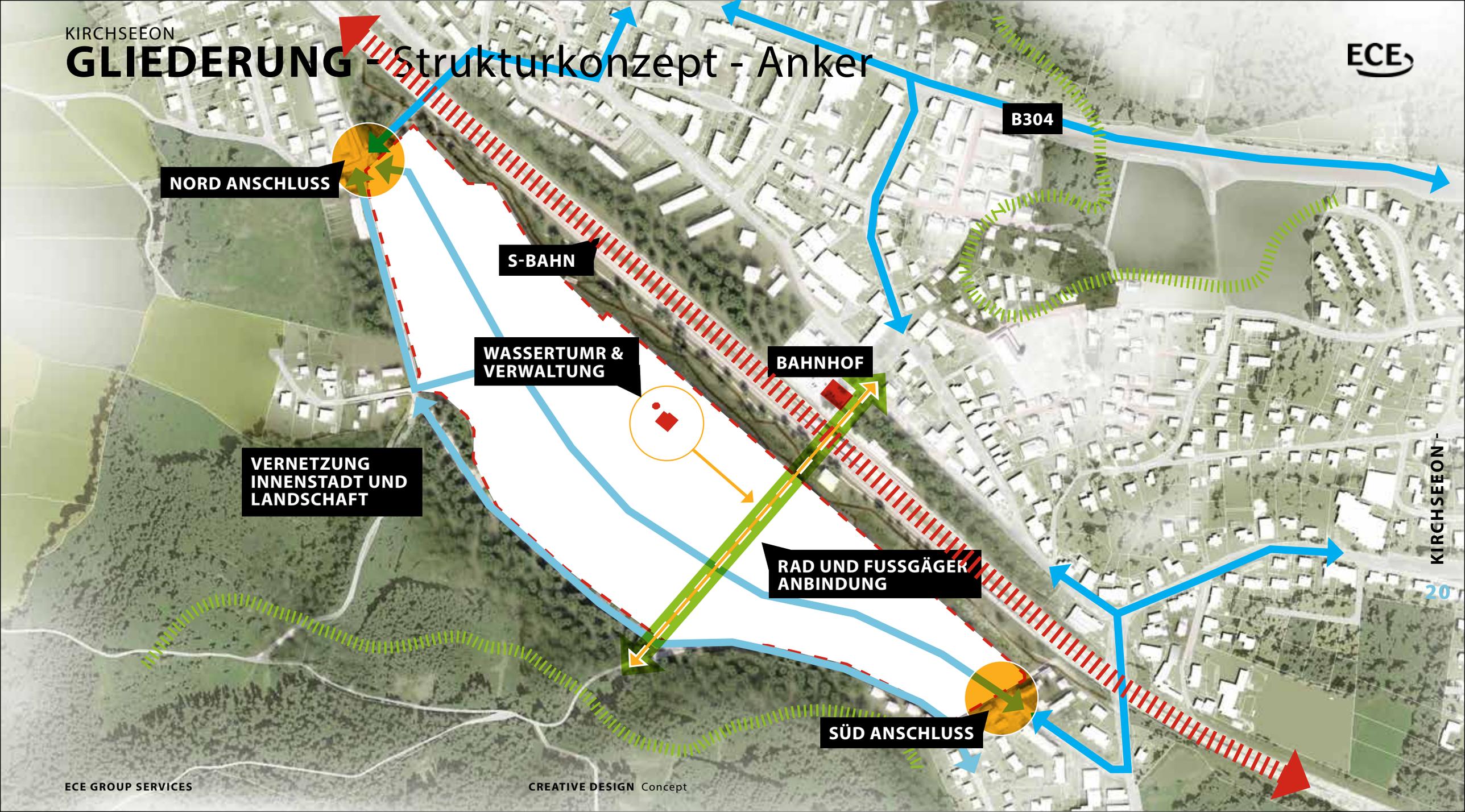
**RAD UND FUSSGÄGER
ANBINDUNG**

SÜD ANSCHLUSS

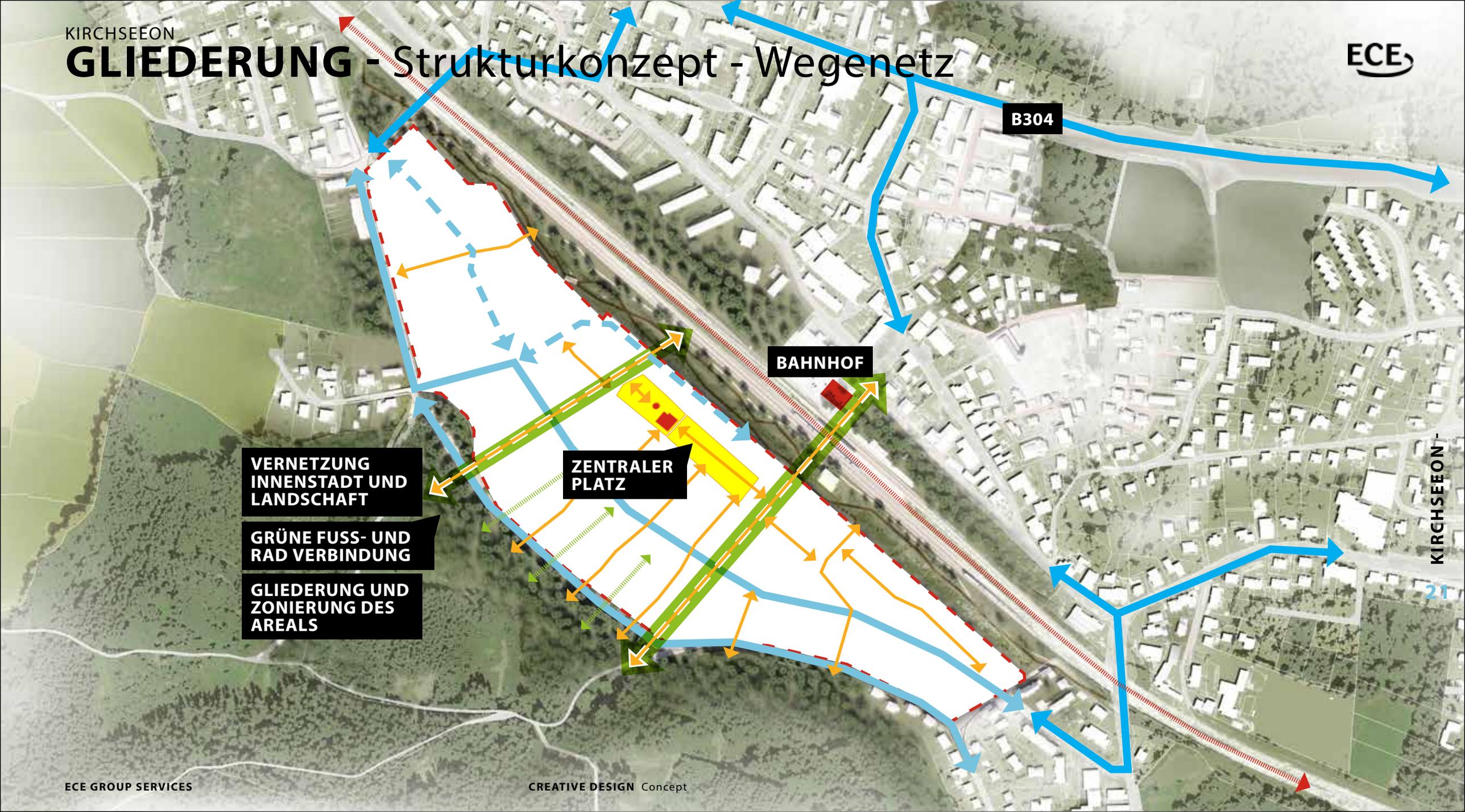
B304

KIRCHSEEON -

20



GLIEDERUNG - Strukturkonzept - Wegenetz



B304

BAHNHOF

ZENTRALER PLATZ

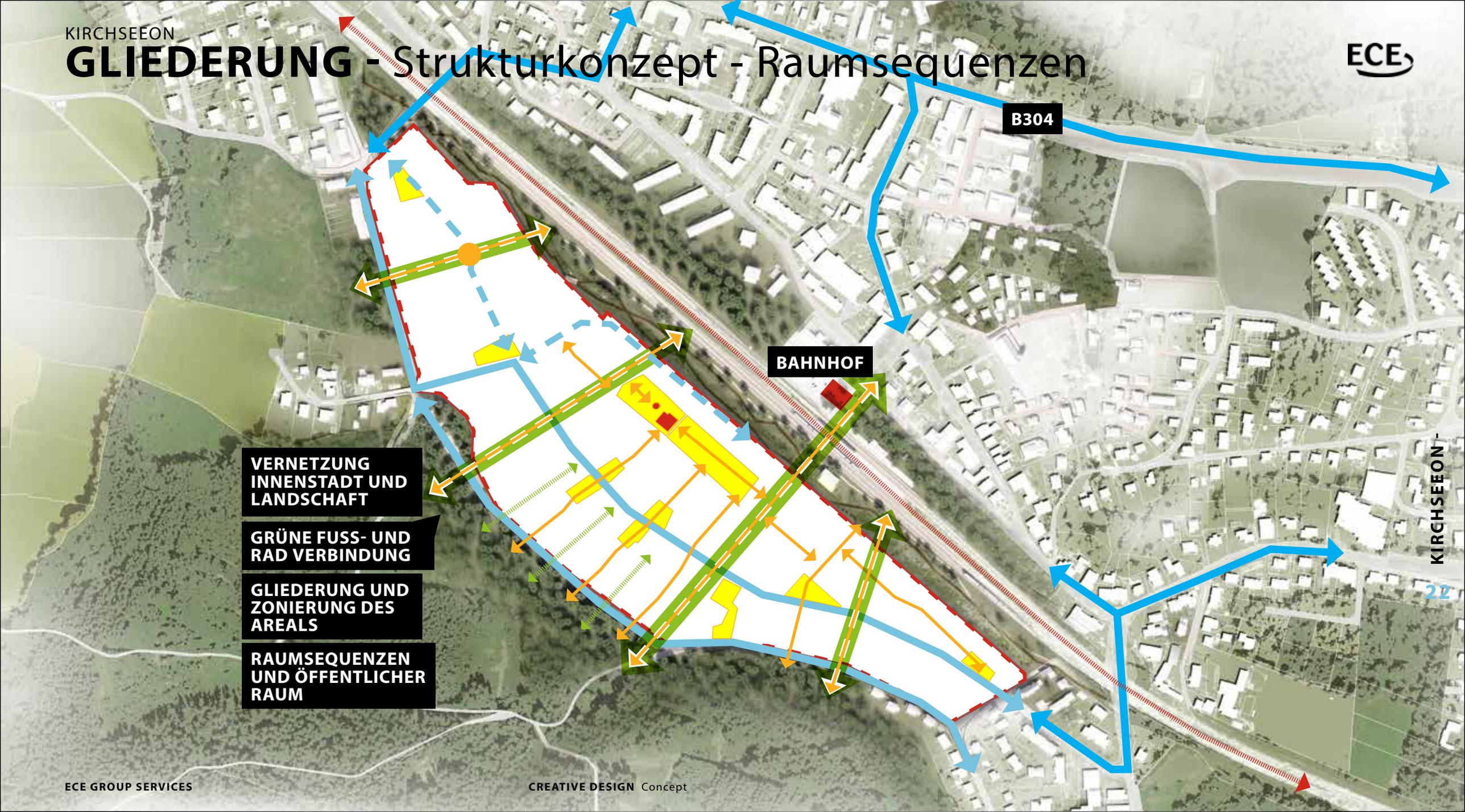
VERNETZUNG
INNENSTADT UND
LANDSCHAFT

GRÜNE FUSS- UND
RAD VERBINDUNG

GLIEDERUNG UND
ZONIERUNG DES
AREALS

KIRCHSEEON -
21

GLIEDERUNG - Strukturkonzept - Raumsequenzen



B304

BAHNHOF

VERNETZUNG
INNENSTADT UND
LANDSCHAFT

GRÜNE FUSS- UND
RAD VERBINDUNG

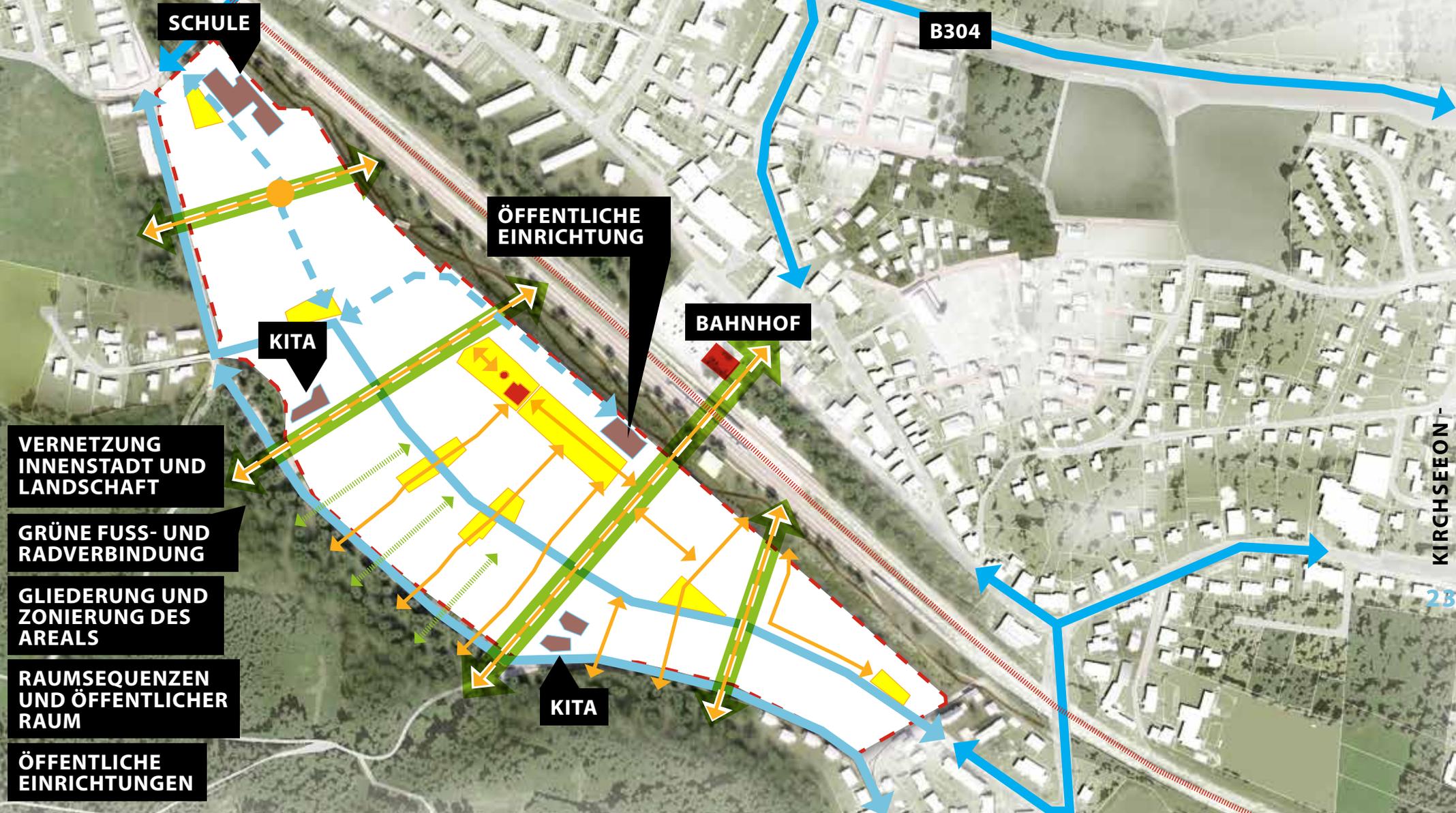
GLIEDERUNG UND
ZONIERUNG DES
AREALS

RAUMSEQUENZEN
UND ÖFFENTLICHER
RAUM

KIRCHSEEON -

22

GLIEDERUNG - Strukturkonzept - öffentliche Einrichtungen



**VERNETZUNG
INNENSTADT UND
LANDSCHAFT**

**GRÜNE FUSS- UND
RADVERBINDUNG**

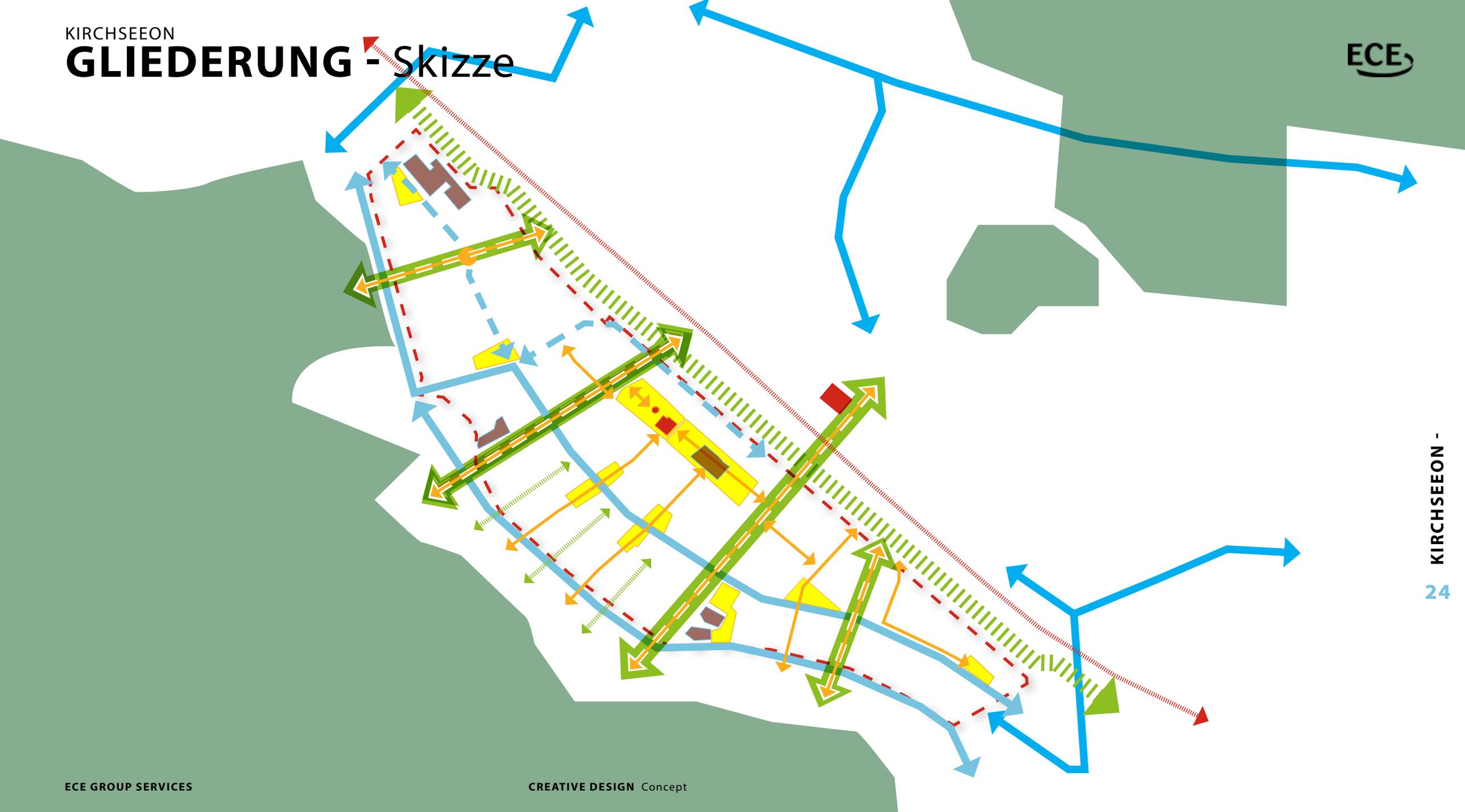
**GLIEDERUNG UND
ZONIERUNG DES
AREALS**

**RAUMSEQUENZEN
UND ÖFFENTLICHER
RAUM**

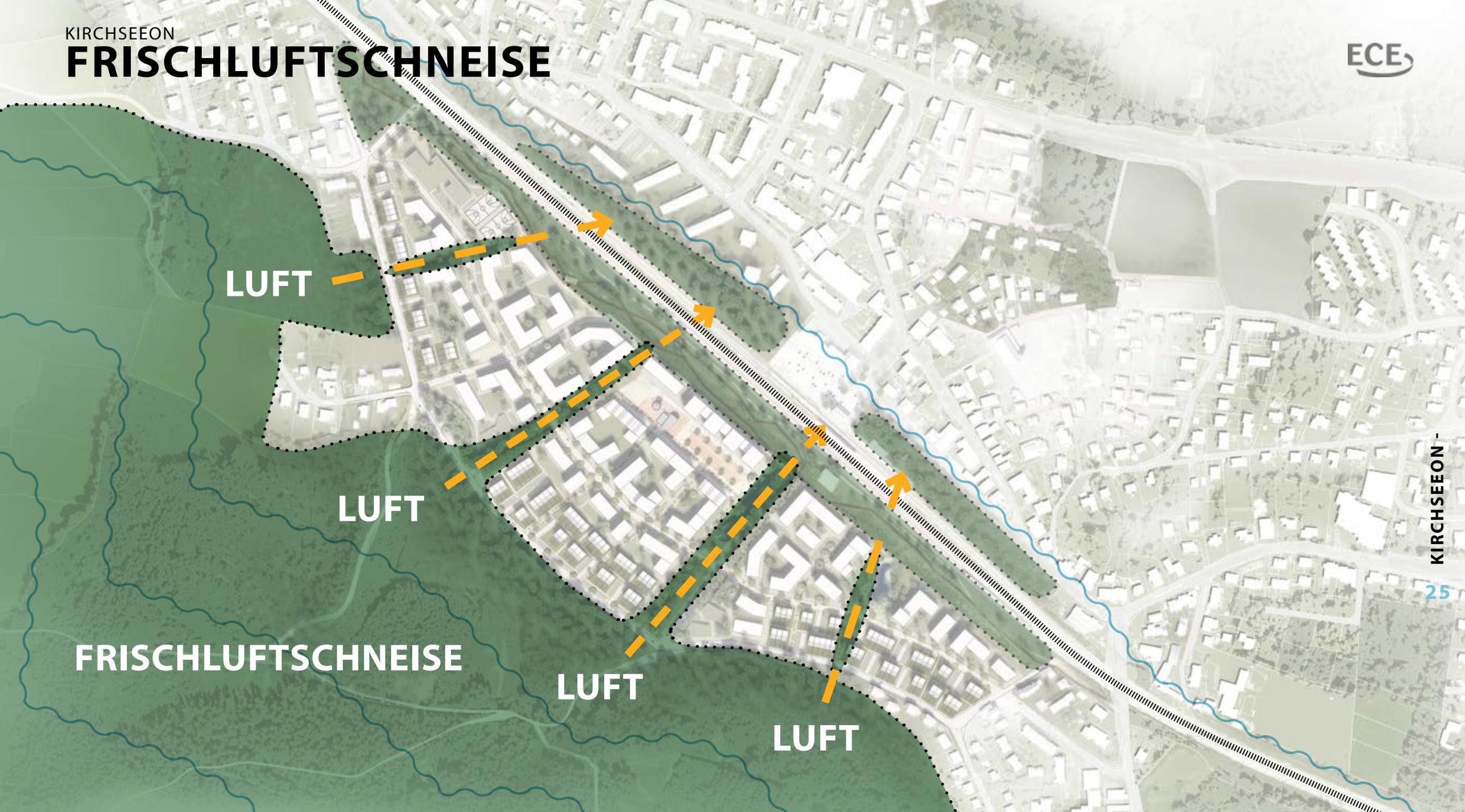
**ÖFFENTLICHE
EINRICHTUNGEN**

KIRCHSEEON -
28

GLIEDERUNG - Skizze



FRISCHLUFTSCHNEISE



LUFT

LUFT

FRISCHLUFTSCHNEISE

LUFT

LUFT

KIRCHSEON

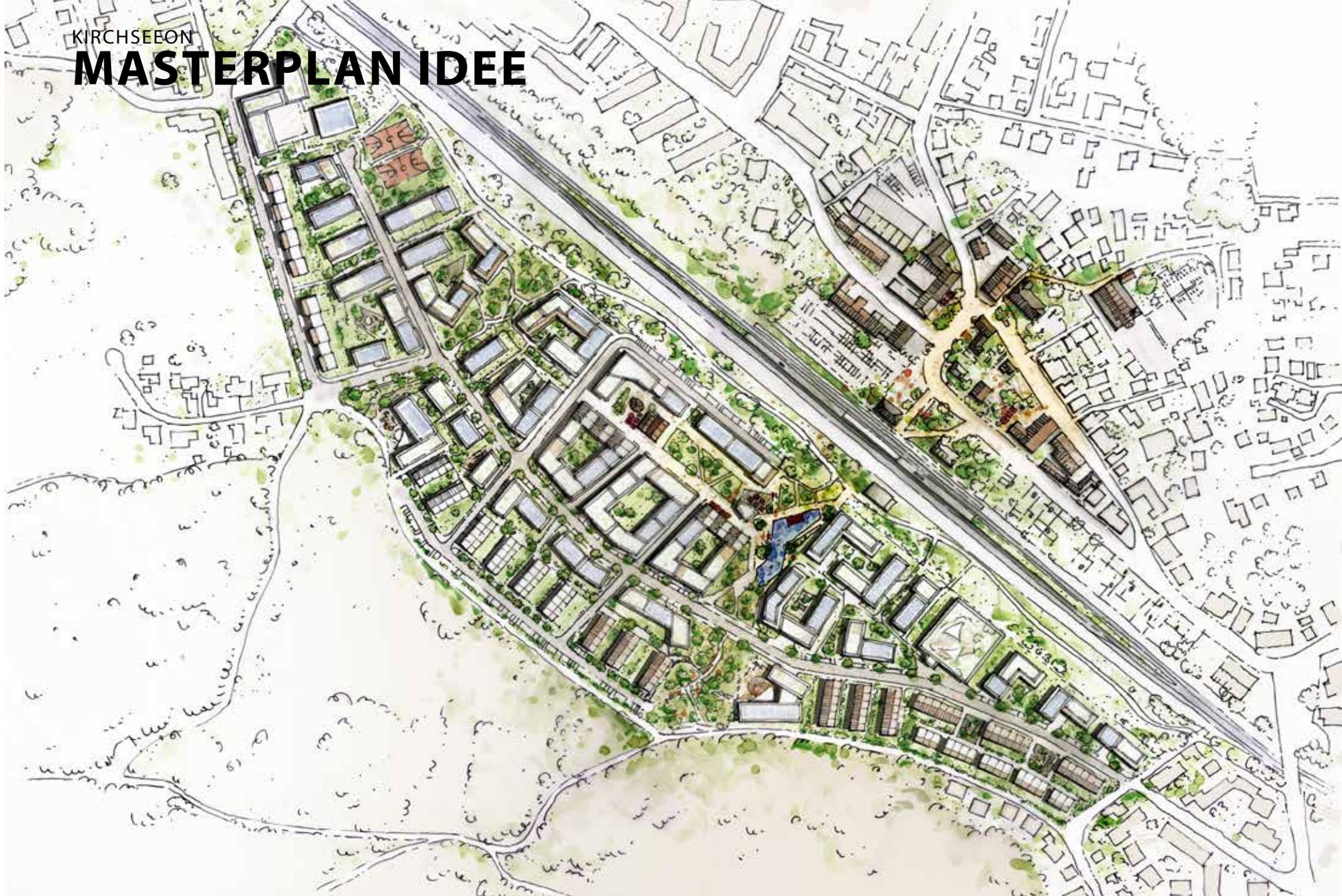
MASTERPLANIDEE



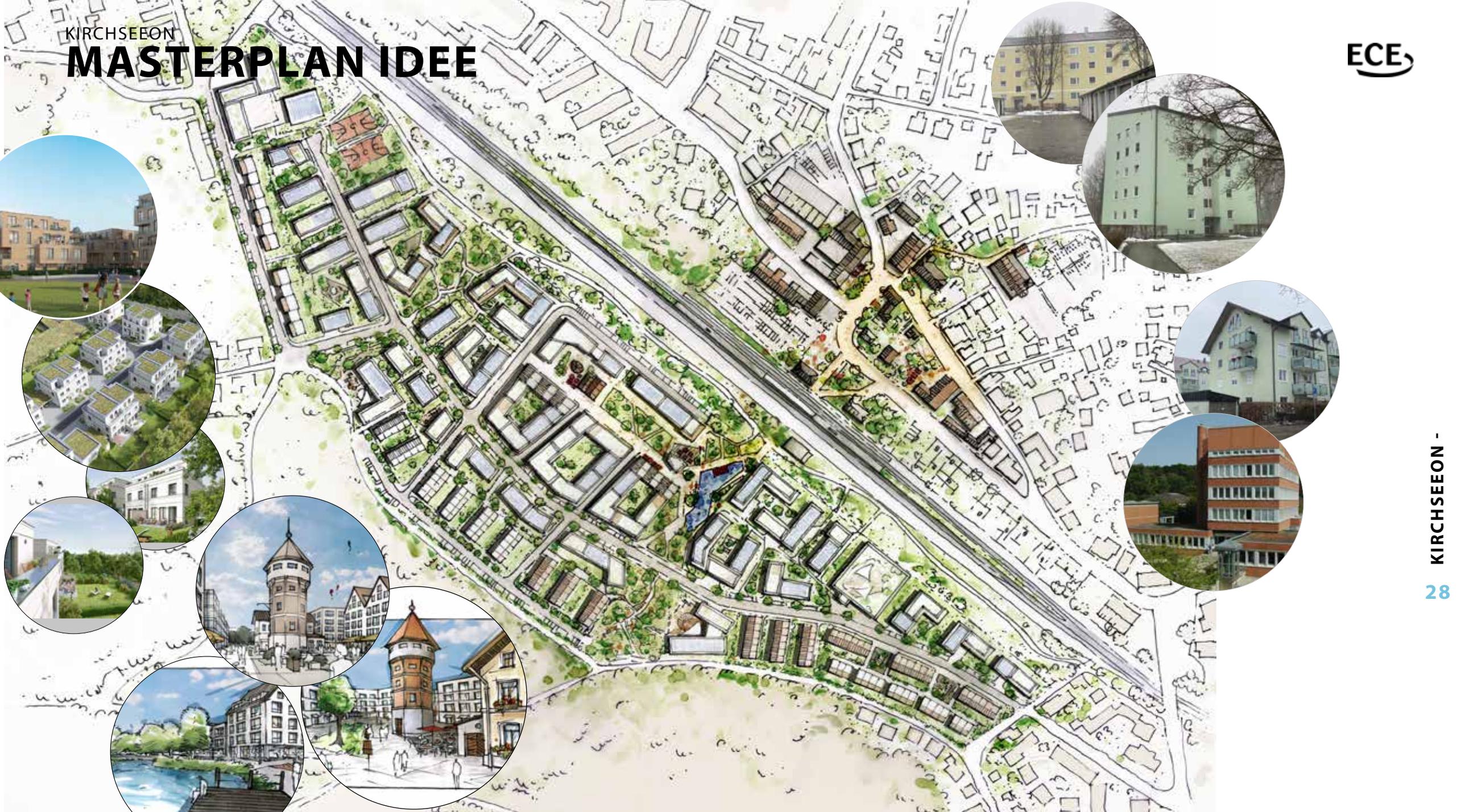
KIRCHSEON

26

MASTERPLAN IDEE

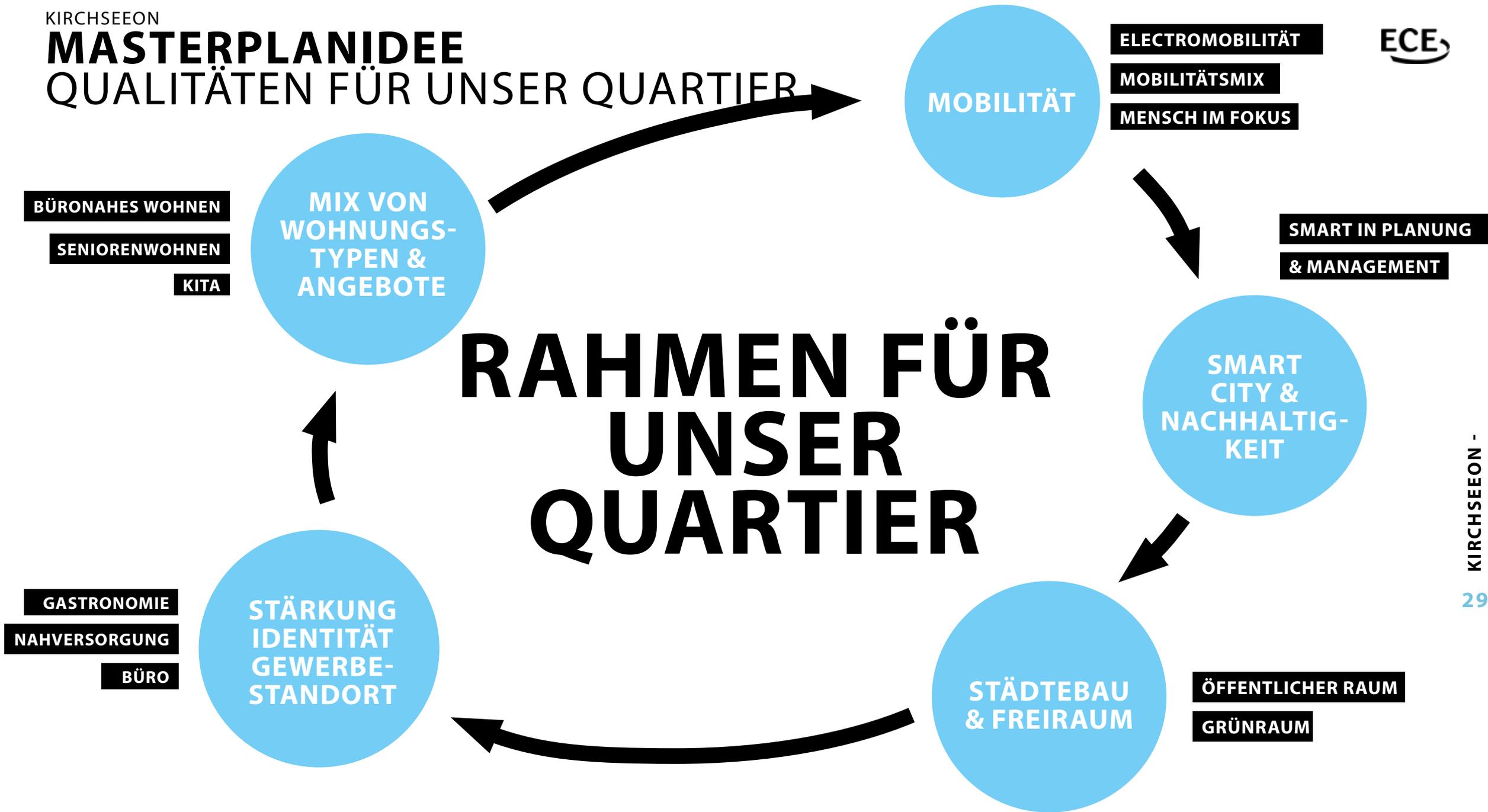


MASTERPLAN IDEE



MASTERPLANIDEE

QUALITÄTEN FÜR UNSER QUARTIER



KIRCHSEON

MASTERPLANIDEE

Ziel ist es, die Mitte des Markt Kirchseon weiter zu denken und einen Ort mit Identität und Lebensqualität zu schaffen.

Die Planung muss die Besonderheit(en) des Ortes aufnehmen und dadurch unverwechselbar sein.

Die Entwicklung bietet die Chance, mehrere Nutzungen (wie etwa Wohnen, Handel, Gewerbe, öffentliche und soziale Einrichtungen) zu vereinen und damit dem Leitbild einer lebendigen und vielfältigen „Stadt der kurzen Wege“ gerecht zu werden.

Das neue Viertel soll die Bereiche Leben, Arbeiten und Mobilität miteinander verknüpfen und durch soziale und kulturelle Infrastruktur und wohnungsnahen Grün- und Freiflächen zur Naherholung ergänzen und damit einen wichtigen Impuls für die Ortsentwicklung des Marktes Kirchseon setzen.



Direkt an der S-Bahn gelegen kann das Areal optimal an das überregionale Netz angebunden werden. Ein intelligentes, integriertes, nachhaltiges Mobilitätskonzept soll den MIV deutlich verringern helfen und den Umweltverbund stärken.

Überregionale, integrierbare Radwege laufen durch das Quartier als Rückgrat für die interne Erschließung für das Rad. Die Gleichbehandlung aller Verkehrsteilnehmer soll sich in der Gestaltung der Straßenquerschnitte und in „Shared Space“-Bereichen insbesondere für die Mitte des Areals niederschlagen.

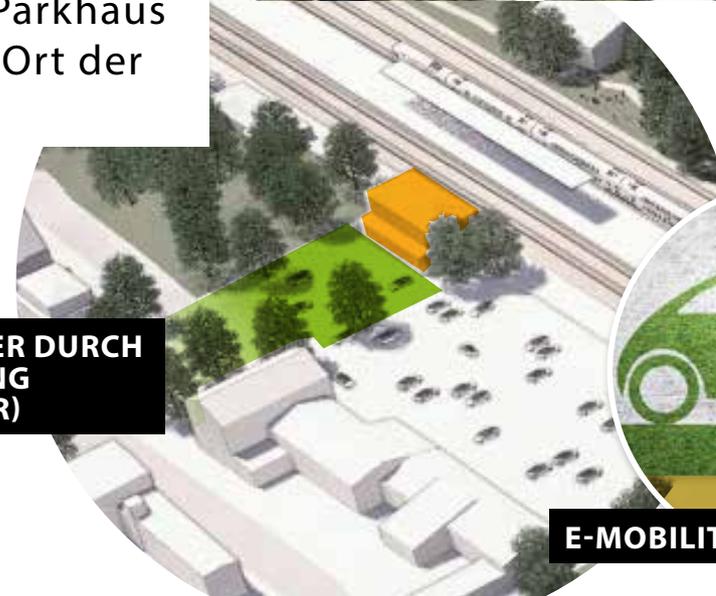
Integrierte, vernetzte und möglichst emissionsfreie Mobilitätsdienstleistungen, wie Car- und Bike-Sharing Angebote etc. ergänzend zum ÖPNV, werden in den einzelnen Bereichen geplant.

Außerdem soll das Netz an Sharing und Ladestationen auf strategische Orte z.B. Bahnhofvorplatz, Marktplatz etc. im Markt Kirchseeon ausgedehnt werden, um eine noch breitere Nutzung zu ermöglichen.

Eine Quartiersgarage mit parkähnlicher Überbauung wird kann neben Parken auch noch die Funktion eines Quartiershubs übernehmen soll: Car- und Bike-Sharing, Ladestationen, Paketstationen, Werkstätten und andere Angebote können das Parkhaus zu einem multifunktionalen Ort der Begegnung machen.



ANBINDUNG NEUES QUARTIER DURCH AUSGEBaute UNTERFÜHRUNG (FAHRRAD UND FUSSGÄNGER)



E-MOBILITÄT / LADESTATION

MASTERPLANIDEE

Wohnen und Arbeiten im ländlichen Verdichtungsraum wird zunehmend für junge Menschen und Familien eine attraktive Alternative zur Großstadt.

Erste Ansätze zeichnen sich durch Mischung aus urbanen Gebieten im zentralsten Bereich um den S-Bahnhof, der Verbindung in die bestehende Mitte, sowie Zeilenbauten, Reihen- und Punkthäusern in zum Ortsrand hin abnehmender Dichte. Insgesamt sind ca. 1.300 Wohnungen geplant.

Unterschiedliche Architektur- und Wohntypologien bieten die Möglichkeit klassischer, serieller, auch modularer und nachhaltiger Bauweisen. Dadurch ist es auch möglich, das Mietniveau zu spreizen und ein breites Spektrum zukünftiger Einwohner anzusprechen.

Innovative Wohnformen und Projekte

ermöglichen Angebote für ältere, wie auch für Familien und junge Menschen. Nur durch eine gute Durchmischung der zukünftigen Einwohner kann ein lebendiger Teil Kirchseeons entstehen. Themen wie das Verhindern von Abwanderung der jungen Bevölkerung spielen ebenso eine Rolle wie das Angebot an Ältere und neue



KIRCHSEON

MASTERPLANIDEE



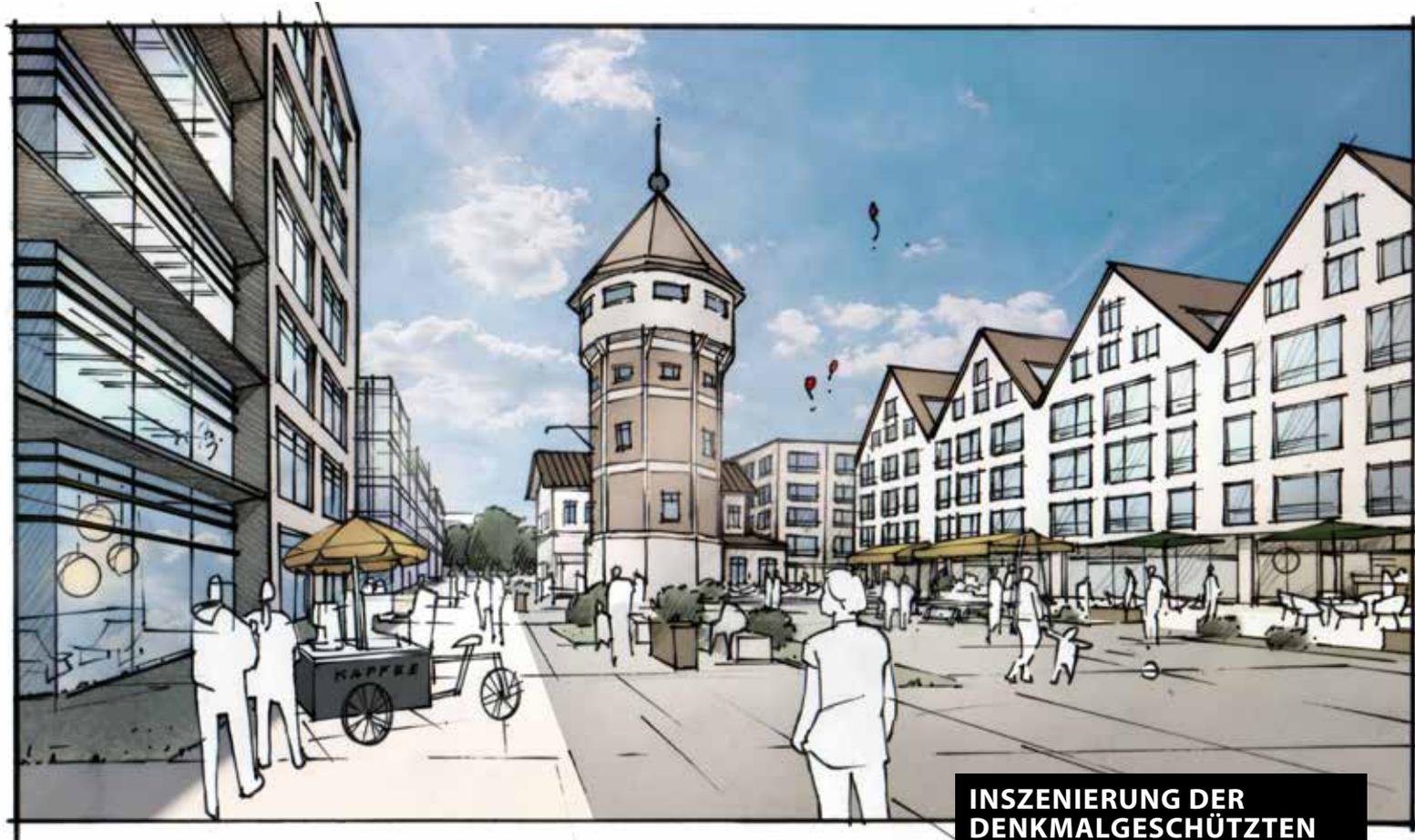
MASTERPLANIDEE - Lebendige Mitte

Mitbürger des Markt Kirchseeon.

Büronahes Wohnen bzw. wohnungsnahes Arbeiten Arbeitsplätze lässt attraktive Angebote entstehen, um auch die Ansprüche moderner Wohn-, Arbeit- und Lebensverhältnisse abzudecken. Durch höhere Flexibilität in den Angeboten können neue Zielgruppen angesprochen und durch weniger (Pendel-)Verkehr eine nachhaltigere Entwicklung erreicht werden.

Integraler Bestandteil muss eine soziale Infrastruktur darstellen und neben anderen öffentlichen Nutzungen auch eine Schule und mehrere Kitas, die in der Natur zugewandten Bereichen angesiedelt sind, ermöglichen.

Um einen zentralen Platz mit den prägenden denkmalgeschützten Gebäuden Wasserturm und ehemaliger Verwaltung entsteht eine lebendige Mitte mit Angeboten in der Gastronomie, Service und Nahversorgung, sowie Gewerbe und



**INSZENIERUNG DER
DENKMALGESCHÜTZTEN
GEBÄUDE.
AKTIVE ERDGESCHOSSE
LEBENDIGER PLATZ**

MASTERPLANIDEE - Lebendige Mitte



**INSZENIERUNG DER
DENKMALGESCHÜTZTEN
GEBÄUDE.
AKTIVE ERDGESCHOSSE
LEBENDIGER PLATZ**

MASTERPLANIDEE - STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

PLATZ
ca. 9.600 m²

ÖFFENTLICHES GRÜN
ca. 25.000 m²

PRIVATES GRÜN
ca. 28.000 m²

AREAL
164.000 m²



- Geschosswohnungsbau
- Gewerbe im EG
- Gewerbe
- Reihen-/ Doppelhäuser
- öffentliche Hand
- Grünflächen/Wege im Baufeld öffentlich
- Grün / Wege / Wasser / Plätze öffentlich
- Straßen
- Baufelder
- Gesamtbaufeld

ÖFFENTLICHE HAND
ca. 13.500 m² BGF

GEWERBE
ca. 9.000 m² BGF

GESCHOSS-WOHNE
ca. 97.500 m² BGF

REIHENHÄUSER
ca. 21.000 m² BGF

ÖFFENTLICHE HAND
ca. 10 %

GESCHOSS-WOHNE
ca. 69 %

REIHENHÄUSER
ca. 15 %

GEWERBE
ca. 6 %

WOHNUNGEN
ca. 1.300

GESAMT
ca. 141.000 m² BGF

MASTERPLANIDEE - Lebendige Mitte

öffentliche Nutzungen.

Diese Angebote sollen den Bedarf des Quartiers decken und die bestehende Nahversorgung und kleinteiligen Handelsangeboten im Markt Kirchseeon ergänzen.

Quartierslogistik soll weitergedacht werden: kann die Entwicklung im Markt Kirchseeon Pilotprojekt sein, um das Thema „Last-Mile Delivery“ zu testen? Kleine oder mobile Logistik Hubs können mit Lastenrädern ausliefern. Uns bekannte Pilotprojekte laufen zurzeit in Hamburg.

Allgemein genießt das Thema Digitalisierung einen hohen Stellenwert bei der Projektentwicklung. Beginnend in der Planung über den Bau und den Betrieb der Gebäude, Abrechnungen und durch Smart-Home Technologien ist das Thema entscheidend für den



INTERESSANTER MIX

**CAFE, BÄCKER,
LEBENSMITTLER,
CO-WORKING,
AUSSENGASTRONOMIE
ÄRZTTEHAUS**

**AUFENTHALTSQUALITÄT
IM VORERGRUND**

GASTRONOMIE



EINKAUFSMÖGLICHKEITEN



KITA



GRÜN UND NAHERHOLUNG



SPORT UND FREIZEIT



AKTIVITÄTEN



LEBEN IM QUARTIER



WOHNEN



Orthopädie



LIFE BALANCE

MASTERPLANIDEE

Erfolg jedes einzelnen Bausteines der Entwicklung.

Mögliche großzügigen öffentlichen Grün- und Wasserflächen im neuen Quartier bieten allen Bürgern Kirchseeon Promenade- und Verweilbereiche. Alt-Baumbestände sollen nach Möglichkeit integriert werden. Grünzüge sollen den bestehenden Kern Kirchseeons mit dem Naherholungsgebiet im Süden verbinden und neben einer hohen Aufenthaltsqualität auch eine wichtige Frischluftschneise darstellen.

E-Anschlüsse und Dach-Solaranlagen sorgen für ökologische Nachhaltigkeit. Eine smarte Quartiersentwicklung mit durchdachten Konzepten für Ver- und Entsorgung, digitaler Infrastruktur und modernem Verkehrskonzept soll vorbildhaft sein.



POCKET PARK ALS QUARTIERSMITTE

WASSER UND GRÜN ZUR AKTIVEN NUTZUNG

KIRCHSEEON

MASTERPLAN - Grün, Erholung, Nachhaltigkeit



**WASSER UND GRÜN
ZUR AKTIVEN
NUTZUNG**

**VERBINDUNG DER
MITTE MIT WASSER
UND FREIZEIT**



**WASSER UND GRÜN
ZUR AKTIVEN
NUTZUNG**

**VERBINDUNG DER
MITTE MIT WASSER
UND FREIZEIT**

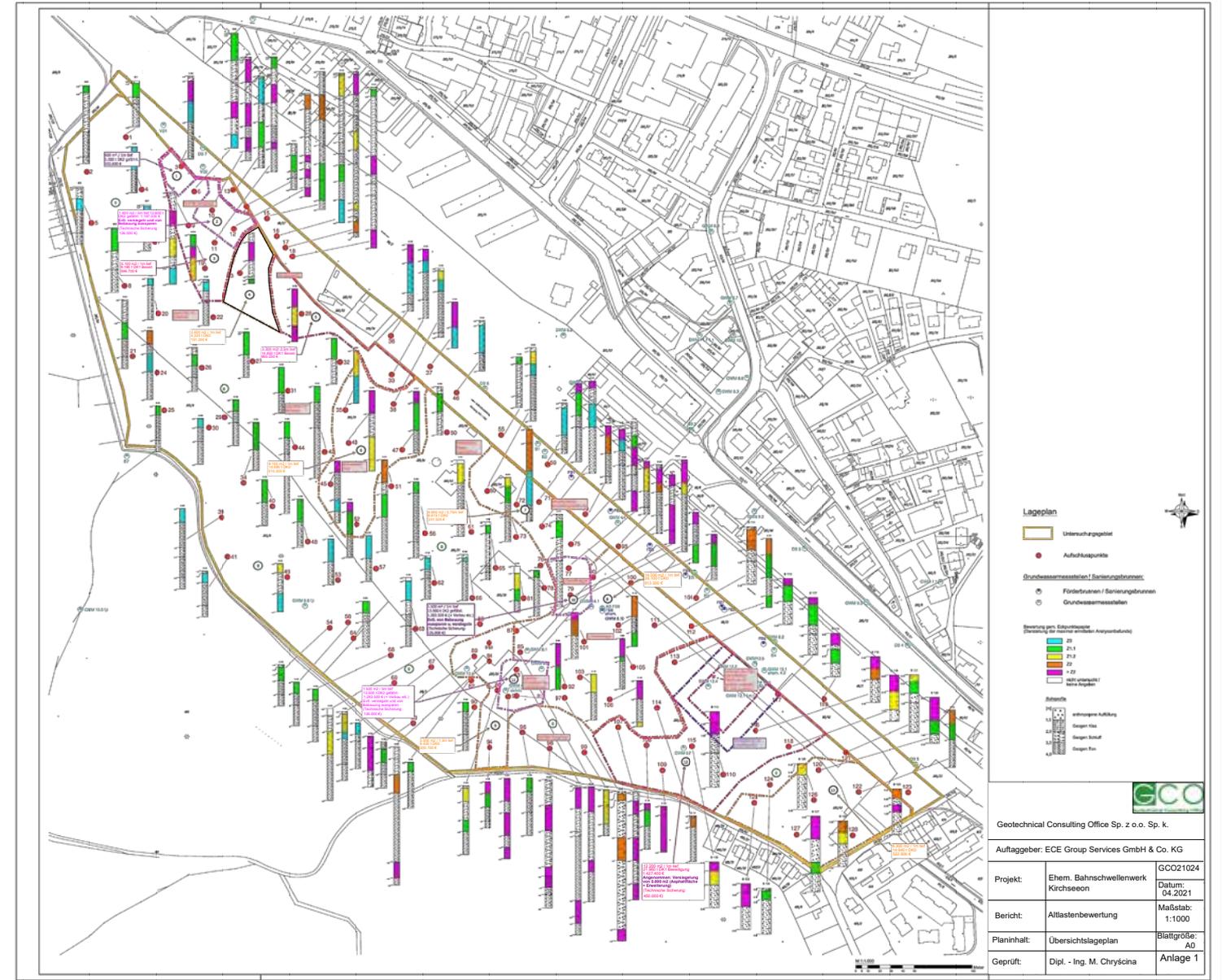
SANIERUNG DES GRUNDSTÜCKS

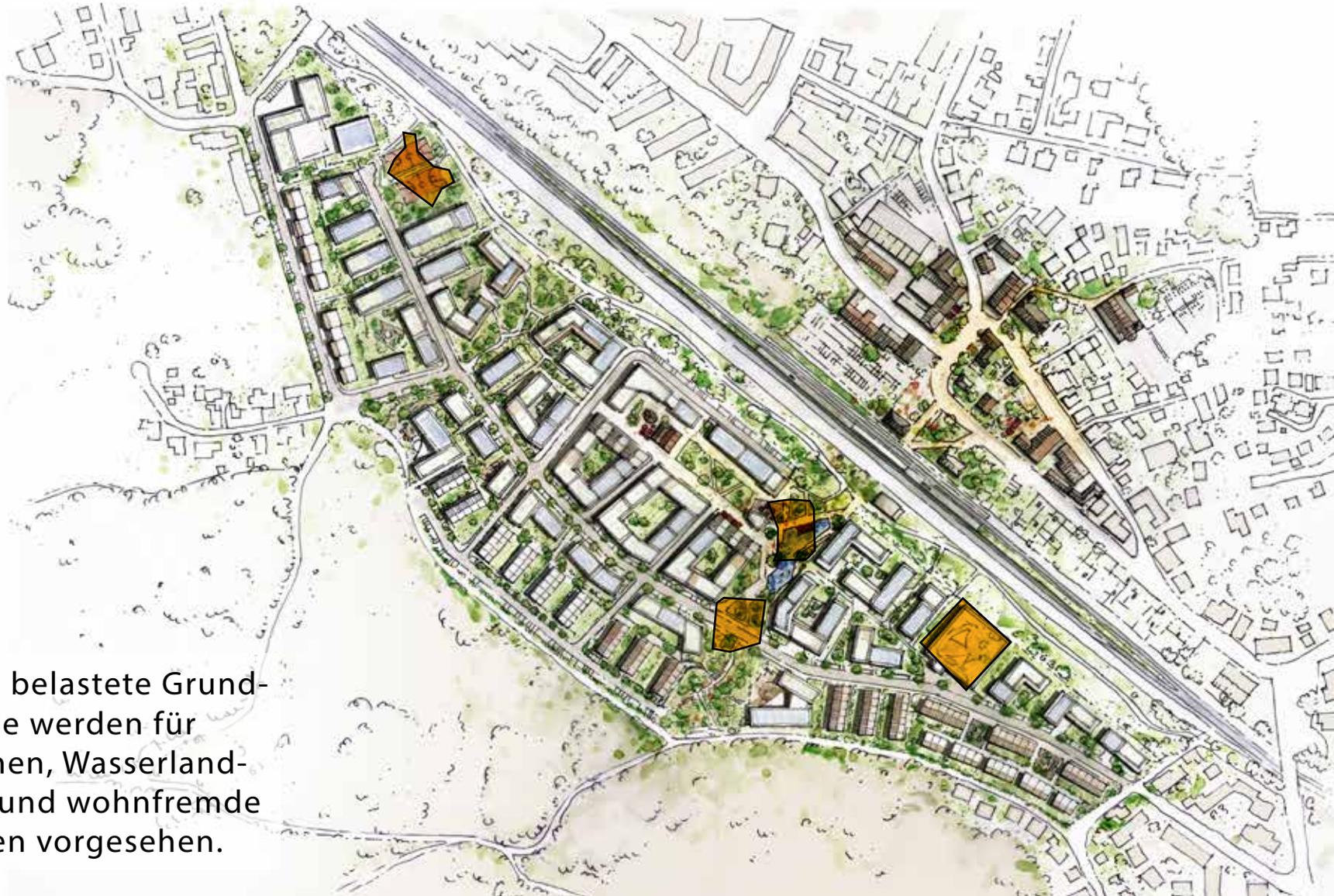
Auf dem Gelände liegen noch erhebliche Boden- und Grundwasserkontaminationen (PAK, Teeröl und Quecksilber) durch drei Haupteintragsstellen durch die ehemalige industrielle Nutzung, vor, die seit Jahren im Auftrag der Deutschen Bahn AG erkundet und saniert werden.

Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden - Mensch (direkter Kontakt) und des Wirkungspfades Boden - Nutzpflanze lässt sich im jetzigen Zustand des Areals noch ableiten.

Derzeit wird in Zusammenarbeit mit den beteiligten Fachbehörden, Fachgutachtern und Fachfirmen ein Sanierungsplan erstellt.

Gutachten liegen bereits vor.





Erheblich belastete Grundstücksteile werden für Grünflächen, Wasserlandschaften und wohnfremde Nutzungen vorgesehen.

QUALITÄTEN FÜR UNSER QUARTIER

ASPEKTE FÜR EINE NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG IN KIRCHSEEON
INTEGRATION, STÄDTEBAU, FREIRAUM UND BAUKULTUR

**ÖFFENTLICHE WIE PRIVATE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
NUTZUNGSMISCHUNG, PASSENDE INFRASTRUKTUR, KURZE WEGE
EIN „STADTTEIL FÜR ALLE“, DIVERS UND INKLUSIV.**

Mobilität:

Fußwegenetz, Radwegenetz, Fahrradabstellplätze, Verleihsysteme,
Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr,
Straßennetz mit Stellplätzen, Car-Sharing, E-Mobilität.

Wasser und Boden:

Flächen und Versiegelung
Erdmassen- und Altlastenmanagement
Starkregenmanagement und Grundwasserschutz

Nachhaltigkeit: Biologische Vielfalt:

Natur- und Artenschutz, Lebensräume, Biotope,
Grün- und Freiflächenvernetzung.
Ressourcen- und flächensparsames Bauen

Emissionen und Immissionen:

Wenig Luftschadstoffe und Lärm,
Sinnvolle Beleuchtung im öffentlichen Raum.
Schallschutz (insb. Bahn)

Stadtklima:

Luftaustauschbahnen
Wärmeinseln und Durchlüftung
Verteilung und Größe der Grünflächen
Dachbegrünung

Energie:

Energieeffizientes, ressourcen- und flächensparsames Bauen
Gebäude mit niedrigem Energiebedarf
Clevere Energieversorgung

Solarenergie & Gebäude

Blockheizkraftwerk, Biomasse, Wärmepumpen

Ökonomie:

Kosten und Förderprogramme
Markt- und Zielgruppenanalyse
Konzept für lokale Wirtschaft, aktive Vermarktung

Offener Prozess und ganzheitlicher Planungsansatz:

Ganzheitlicher Planungsansatz
Beteiligung und transparente Kommunikation
Qualitätssicherung

SMARTE QUARTIERSENTWICKLUNG

Ver- und Entsorgung
Smarte Planung
Digitale Infrastruktur

NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG

QUARTIERS-MANAGEMENT



NACH-HALTIGER QUARTIERS-BETRIEB



SMART CITY



BIO-DIVERSI-TÄT



KLIMA-NEUTRALES QUARTIER



ÜBERNAHME v. VERMIETER-AUFGABEN - WOHNEN & GEWERBE

WELL BEING



RESSOURCEN SCHONENDER UMGANG MIT WASSER

STADT-KLIMA-TISCHE ANALYSE



ZUKUNFTS-FÄHIGE MOBILITÄTS-KONZEPTE



NACH-HALTIGE MATERIALIEN/BAUEN MIT HOLZ



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

UNSER QUARTIER - GRÜN, URBAN, SOZIAL



GESCHICHTE
**BESTEHENDES
KULTURGUT
NUTZEN!**

DEN WASSERTURM ZURÜCKHOLEN



GEMEINSCHAFT
**INKLUSIV &
SOZIAL**

WOHNOPTIONEN SCHAFFEN
BETEILIGUNG IM PLANUNGSPROZESS



NATUR
**LEBENSQUALITÄT &
ERHOLUNG**

ÖKOLOGIE, POSITIVE GRÜNBILANZ
CO2 BILANZ