

Quartierszentrum Nordost Kolbermoor



Städtebaulicher Entwurf, Abschlussbericht

Fassung 13. November 2025

Inhalt

1	Einführung	2	7	Freiflächen	40
	Auftraggebende	3		Bestand	41
	Auftragnehmende	4		Wertvolle, klimaverbessernde Natur- und Außenräume	42
	Prolog	5		Gestaltung	43
	Analyse	7			
2	Aufgabenstellung und erster Entwurfsansatz	14	8	Entwässerung / Hochwasserschutz	48
	Aufgabenstellung der Stadt	15		Bestand	49
	Erster Entwurfsansatz	20		Schematische Entwässerung	50
	Aufgabenstellung aus der Bürgerbeteiligung	22		Regenwassermanagement	51
				Regenwassermanagement und Gestaltung	54
3	Erschließung	24	9	Ettappierung und Zahlenwerk	55
	Erschließungskonzept	25		Zahlenwerk	56
4	Gebäudestellung	27	10	Anhänge	
	Lageplan	28		Anhang 1: Aufgabenstellung Stadtrat	
				Anhang 2: Präsentation N-V-O vom 08.10.24	
5	Nutzungen / Zuordnung	32		Anhang 3: Präsentation N-V-O / Toponauten vom 02.12.24	
	Nutzungen und Zuordnungen	33		Anhang 4: Dokumentation Bürgerbeteiligung vom 02.12.24	
				Anhang 5: Präsentation N-V-O / Toponauten vom 02.06.25	
6	Parkraumkonzept	35		Anhang 6: Entwässerungsuntersuchung	
	Veränderung der Mobilitätsformen	36		Anhang 7: Mobilitätsuntersuchung	
	Park- und Verkehrskonzept	38		Anhang 8: Umweltfachlicher Bericht	

1 Einführung

1 Einführung Auftraggebende

Auftraggebende



Stadt Kolbermoor

Rathausplatz 1 / 83059 Kolbermoor

T 08031 2968-100

H www.kolbermoor.de

E info@kolbermoor.de

Bearbeitung:

Peter Kloo

Julia Wirth

Andreas Meixner

1 Einführung

Auftragnehmende

Auftragnehmende
Entwurfsverfassende

N-V-O
Nuyken von Oefeles Architekten BDA
und Stadtplaner

N-V-O Nuyken von Oefeles Architekten BDA und Stadtplaner

Winzererstraße 44 / 80797 München

T 08969319830

E kolbermoor@n-v-o.com

Bearbeitung:

Christoph von Oefeles

Jana Lohr

Lena Mayer

toponauten
landschaftsarchitektur + stadtplanung GmbH

toponauten Landschaftsarchitektur GmbH

Luckengasse 3 / 85354 Freising

T 081619109109

E kolbermoor@toponauten.com

Bearbeitung:

Felix Metzler

Hannes Zollner

Marius Wolf

Auftragnehmende
Fachplanung

Dippold & Gerold Beratende Ingenieure GmbH

Schwalbenweg 13 / 83209 Prien am Chiemsee

T 0805168680

E info@dg-prien.de

Bearbeitung:

Jörg Huber

URBAN STANDARDS GmbH

Mittererstraße 3 / 80336 München

T 089693373521

E info@urban-standards.com

Bearbeitung:

Ida Bachmaier

Sophie Stigliano

nonconform

Westermayerstraße 1A / 83022 Rosenheim

T 0160 99545817

E office@nonconform.at

Bearbeitung:

Eva Beham

Korbinian Kroiß

1 Einführung Prolog

N-V-O
Nuyken von Oefele Architekten BDA
und Stadtplaner

toponauten
landschaftsarchitektur + stadtplanung gmbh

Gesamtorganismus

Der nebenstehende Schwarzplan zeigt großräumig die derzeitige Bebauungsstruktur zwischen Bruckmühl und Rosenheim. Deutlich zu erkennen ist das rasche interkommunale Zusammenwachsen hin zu einem **polyzentrischen Band**.

Es wird empfohlen, den Raum über die kommunalen Grenzen hinweg als **Gesamtorganismus** zu verstehen. Nur die übergreifende Definition von Identitäten, Qualitäten, Potentialen und Schutzbereichen ermöglicht eine für alle Bürger, Bürgerinnen und kommende Generationen lebenswerte Weiterentwicklung.



1 Einführung Prolog

N-V-O
Nuyken von Oefele Architekten BDA
und Stadtplaner

toponauten
landschaftsarchitektur + stadtplanung gmbh



Symbiose

Der verantwortungsvolle Umgang mit der **endlichen Ressource Land** spielt langfristig eine entscheidende Rolle.

Neue Potentiale sollten so weit wie möglich in bereits bebauten Flächen gesucht werden.

Wo bisher noch unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden, sollten diese als **symbiotische Siedlungsfläche für Mensch und Natur** verstanden werden.

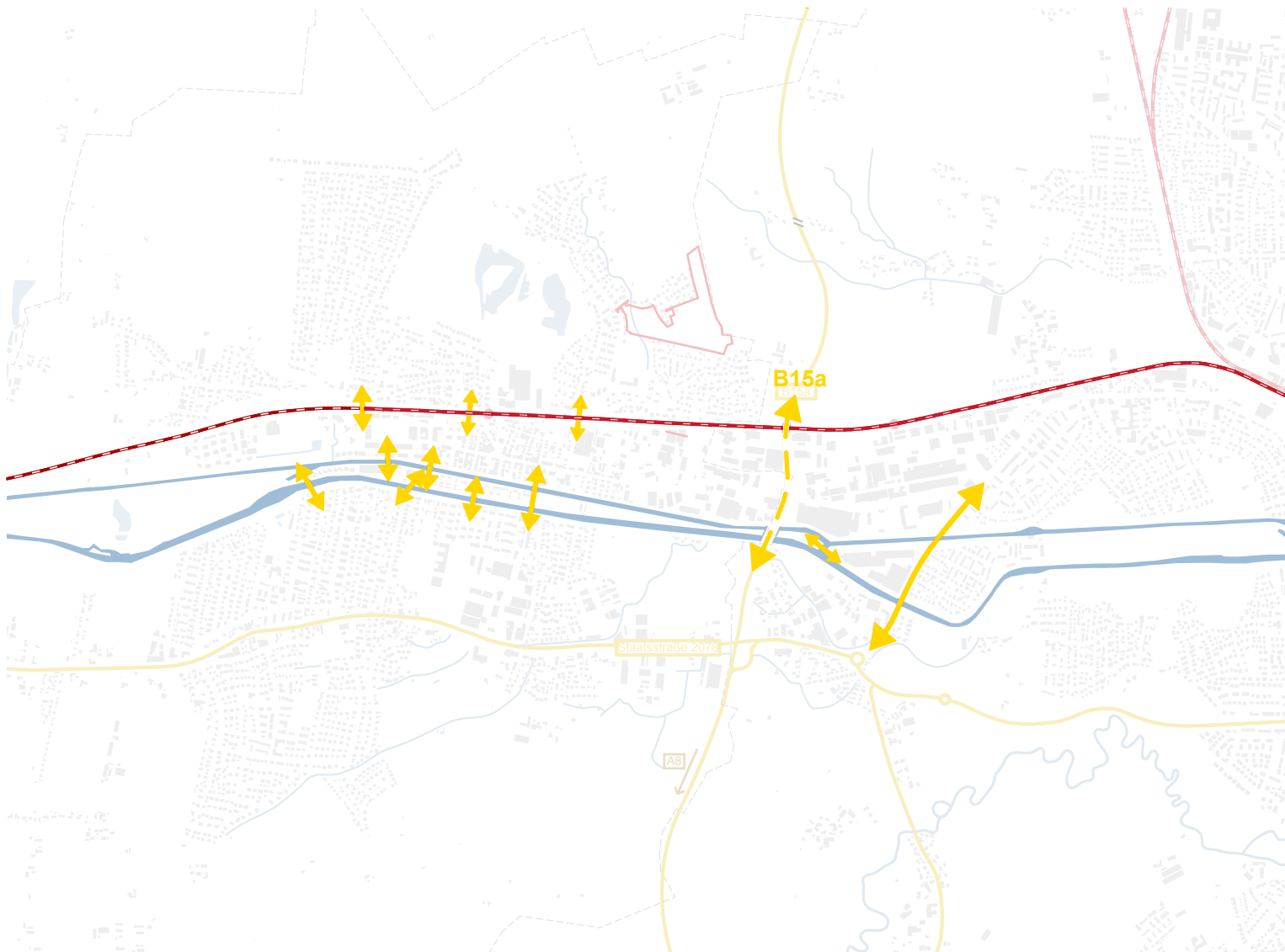
Dies gelingt, indem die Bebauung etwas kompakter gesetzt wird. Im Gegenzug ist es möglich hochwertigen Raum für Flora und Fauna bereit zu stellen. Sie ist Grundlage unseres Lebens.

Gewachsenes Erschließungssystem

Mangfall und Bahnlinie haben zur Gründung von Kolbermoor beigetragen und der weiteren Entwicklung Richtung (West-Ost) und Raum gegeben.

Dies hat dazu geführt, dass die **Querungen** von Mangfall, Mangfallkanal und Bahnlinie **situativ gewachsen** sind.

Im Ergebnis gab es **bis zur Eröffnung der B15 keine einzige Querung** über die Mangfall, den Mangfallkanal und die Bahnlinie **in direkter räumlicher Folge**.



Legende

- Stadtgrenze
- ↔ Querungsmöglichkeiten
- Gleisstrang
- Gewässer
- Entwurfsgebiet

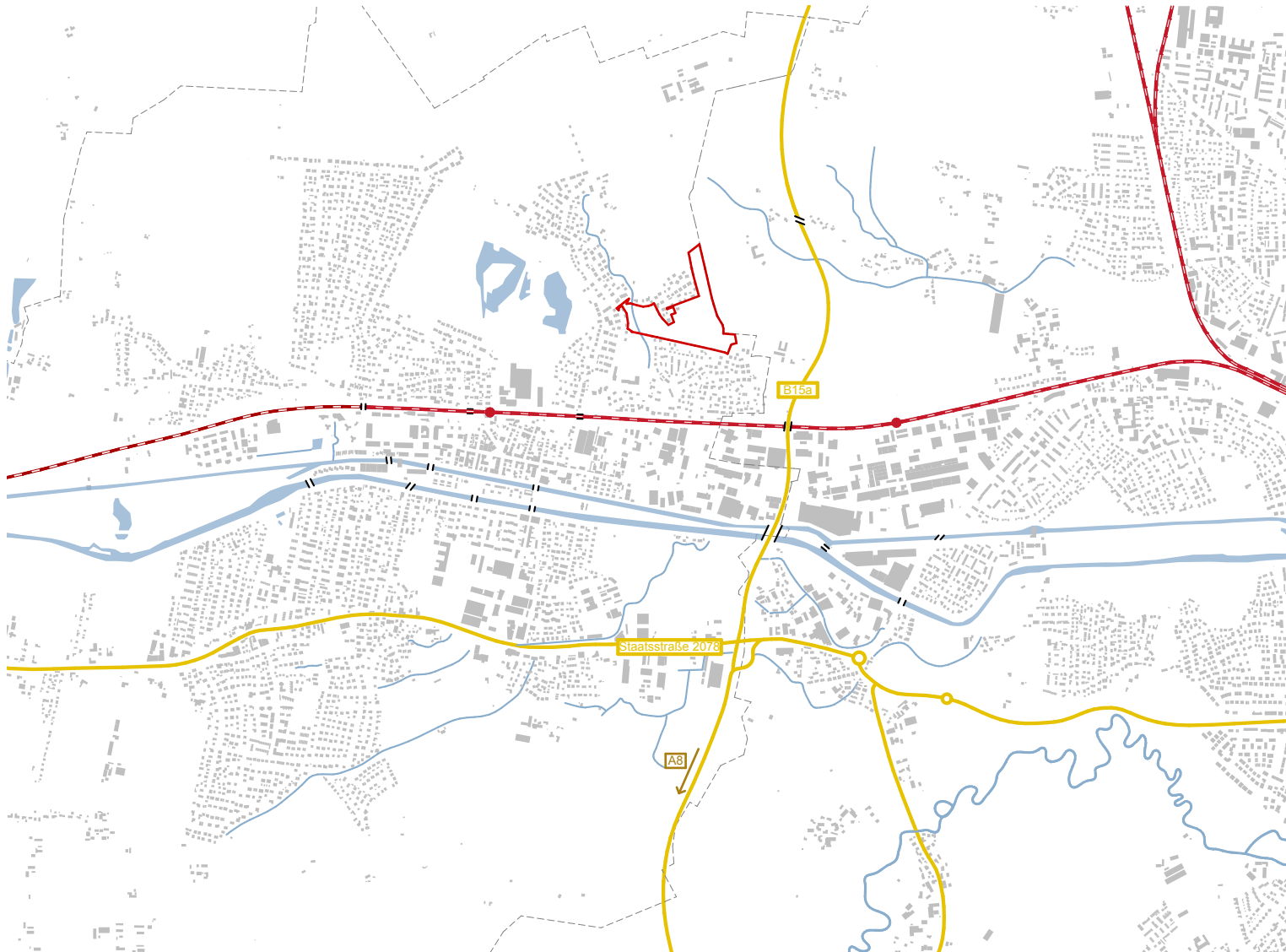
1 Einführung Analyse

N-V-O

Nuyken von Oefele Architekten BDA
und Stadtplaner

toponauten

landschaftsarchitektur + stadtplanung gmbh



Auswirkungen der B15

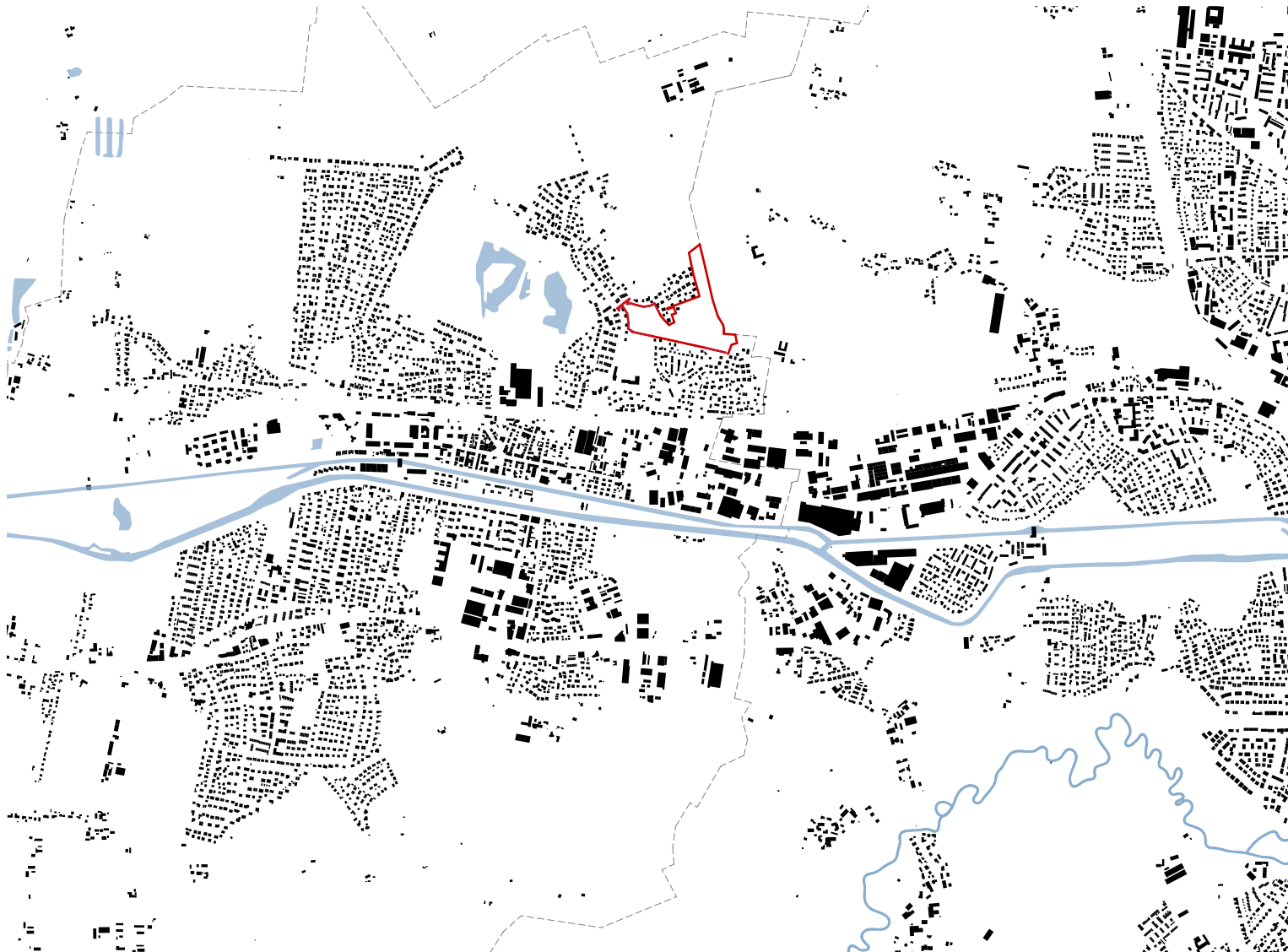
Leistungsfähige überregionale Erschließungslinien lösen fast zwangsläufig Magnetismus auf Siedlungstätigkeiten aus. Alle bisherigen Erschließungslinien laufen in Richtung West-Ost. Die **B15** ist die erste leistungsfähige Erschließungslinie in Richtung Nord-Süd. Man darf daher davon ausgehen, dass der **Kreuzungspunkt Kolbermoor / Rosenheim-West** langfristig als **wichtiger Knotenpunkt** betrachtet werden kann.



Legende

- Stadtgrenze
- Straße
- Gleisstrang
- Gewässer
- Entwurfsgebiet

1 Einführung Analyse



Vom Wohngebiet zum Quartier

Kolbermoor ist eine junge Stadt und wuchs in enger Bündelung zwischen Mangfall und Bahnlinie zunächst in Richtung Osten. Nördlich und südlich entstanden in weiterer Folge Wohnbebauungen überwiegend in Form von Einfamilienhäusern.

Die **Wohngebiete nördlich der Gleise** sind heute weitgehend **monofunktional** und hängen vollständig vom Zentrum ab. Die trennende Wirkung der Gleise und die wenigen Quermöglichkeiten wirken als Hindernis, was den Eindruck erweckt „hinter den Gleisen“ zu wohnen.

Es ist daher empfehlenswert, diese Wohngebiete durch **Quartierszentren** weiterzuentwickeln und so ihre Vitalität, Eigenständigkeit und Identität zu stärken.

Legende

-  Gewässer
-  Entwurfsgebiet

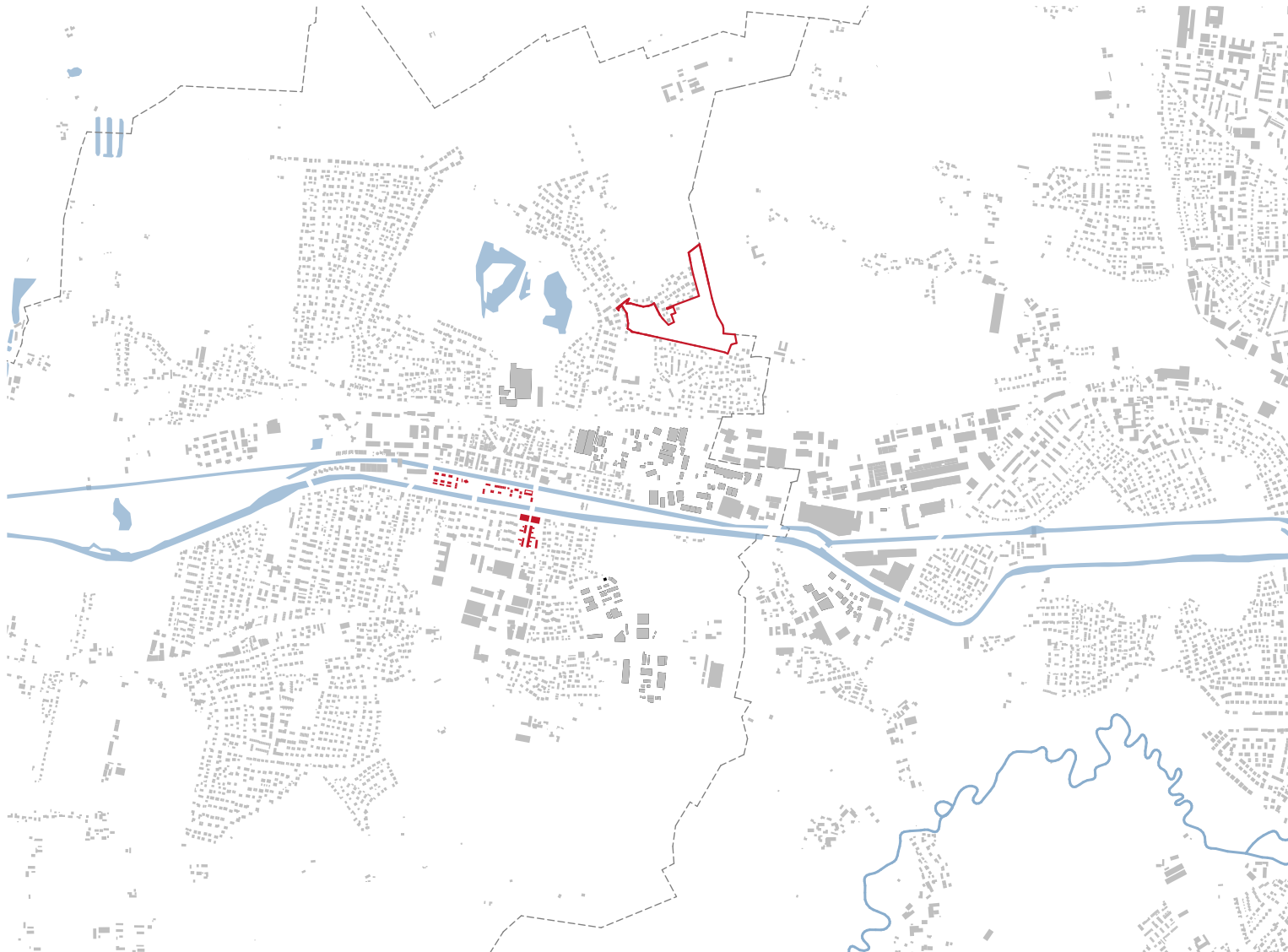
1 Einführung Analyse

N-V-O

Nuyken von Oefele Architekten BDA
und Stadtplaner

toponauten

landschaftsarchitektur + stadtplanung gmbh



Ursprung und Beispielgeber: Kolbermoors Werkssiedlungen

Der Bau der Spinnerei ist der Ursprung der Entwicklung Kolbermoors. In direkter Folge wurde vor ca. 160 Jahren mit dem Bau von **zukunftsweisenden Werkssiedlungen** begonnen.

Sie sind in Ihrer Art über die Landesgrenzen hinaus **bis heute beispielhaft** und prägen nach wie vor das Stadtbild und die **Identität Kolbermoors**.

Für den vorliegenden städtebaulichen Entwurf und die weitere Ausarbeitung im Rahmen einer Objektplanung dienen Sie in Ihrer Qualität als **Beispielgeber und Messlatte**.

Legende

- Stadtgrenze
- Werkssiedlung
- Gewässer
- Entwurfsgebiet

1 Einführung Analyse



Gemeinschaftlichkeit und menschlicher Maßstab

Die Werkssiedlungen weisen **Baukörper** auf, wie sie auch im Zentrum traditioneller Ortschaften zu finden sind. Häufig **dreigeschossig**. Baukörper und Dachform sind sorgfältig und **individuell gestaltet und gegliedert**. Bauweise, Funktionalität und Gestaltung ermöglichen eine lange Lebensdauer und ein **einladendes Erscheinungsbild**.

Die Baukörper im Zusammenspiel mit gut gestalteten Nebengebäuden bilden Hofräume, Gärten und abwechslungsreiche kleinteilige Außenräume mit **menschlichem Maßstab**.

Die Außenraumgestaltung im Sinne einer Gartenstadt stärkt durch Angebote für Kinder, Selbstversorgung und Möglichkeiten zu informellem Austausch **nachbarschaftlichen und sozialen Zusammenhalt**.

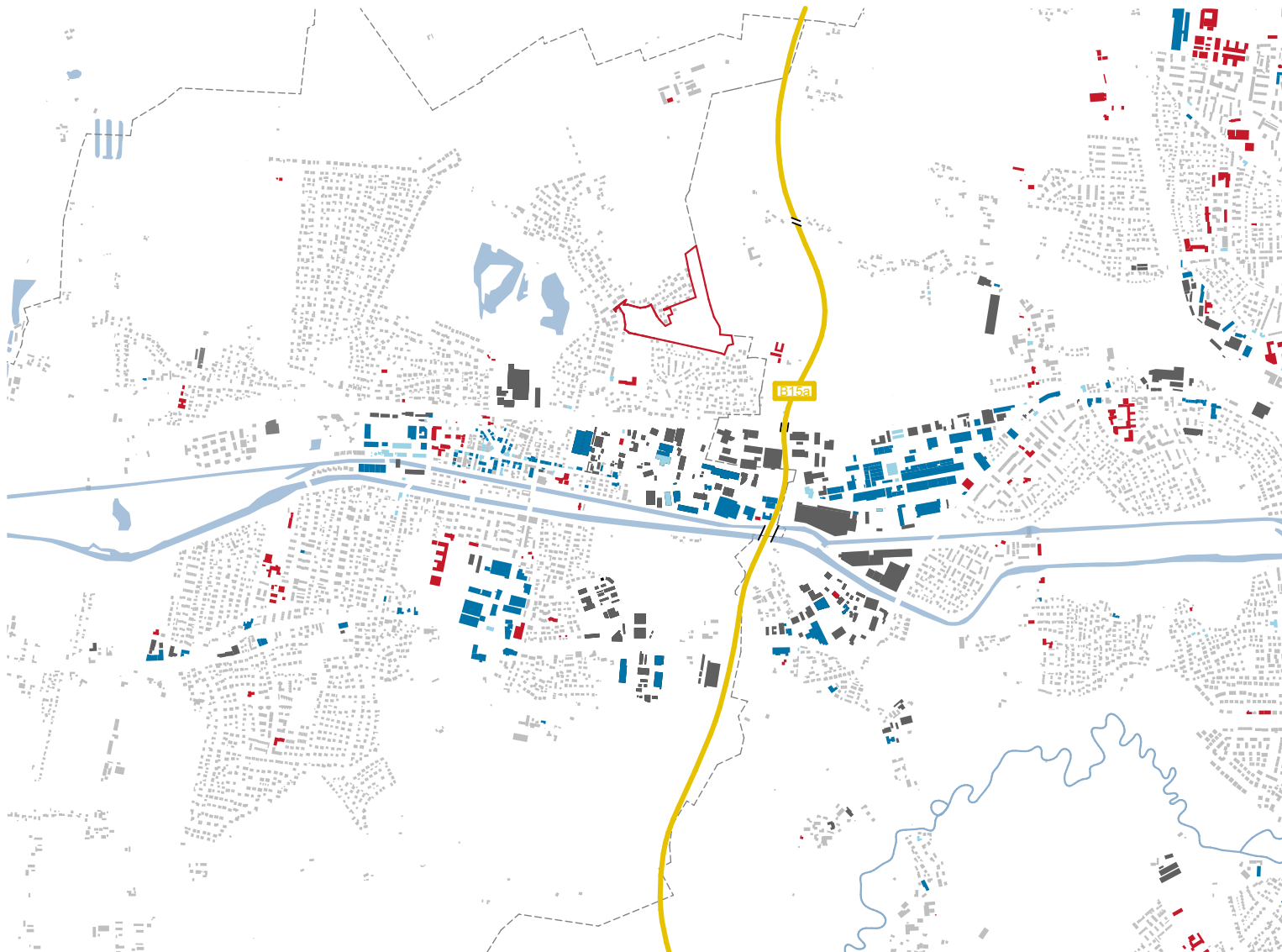
1 Einführung Analyse

N-V-O

Nuyken von Oefele Architekten BDA
und Stadtplaner

toponauten

landschaftsarchitektur + stadtplanung gmbh



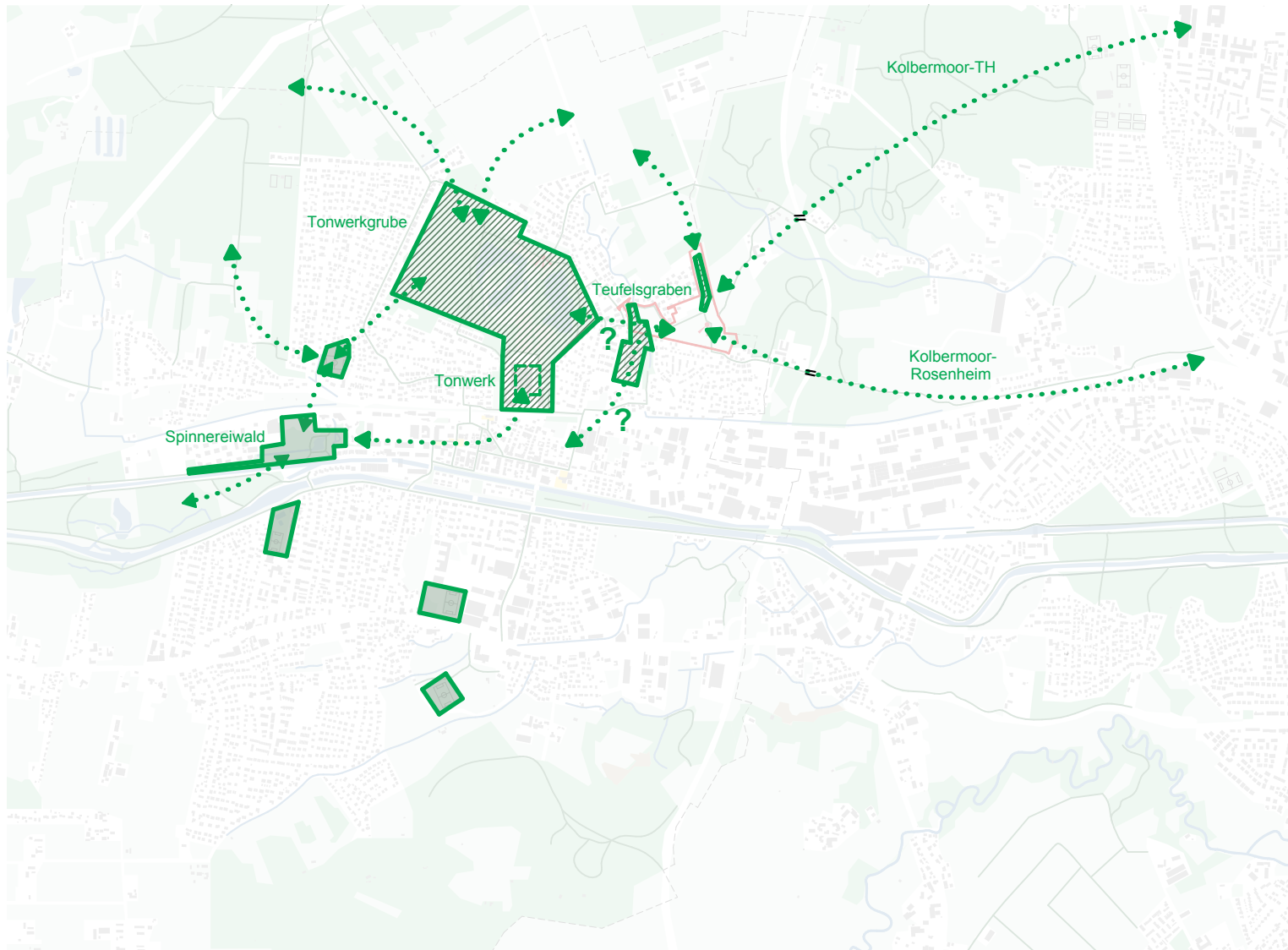
Nutzungen

Die Karte zeigt deutlich die dichte Bündelung gewerblicher Nutzungen im Bereich der B15. Dieser Bereich bietet hervorragendes Potential zur **Weiterentwicklung als inter-kommunales Zentrum Rosenheim-West / Kolbermoor**. Es wird empfohlen, für diesen Bereich ein städtebaulich attraktives Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Die Karte zeigt aber auch deutlich die Unterversorgung der beiden nördlichen Wohnquartiere mit Orten des gemeinschaftlichen Lebens. Das vorliegende Entwurfsgebiet bietet die **seltene Chance** das nordöstliche Wohnquartier **eigenständiger** zu machen und **identitätsbildend** zu wirken.

Legende

- Stadtgrenze
- Gebäude für den Gemeinbedarf
- Gastronomie und Hotel
- Einzelhandel und Dienstleistungen
- Gewerbe
- Wohnen / nicht definierbar
- Entwurfsgebiet

1 Einführung Analyse



Freiflächen

Für die Weiterentwicklung der Freiräume stellt das Tonwerkareal durch Größe, Zentralität und Artenvielfalt eine der **wichtigsten zu schützenden Freiflächen Kolbermoors** dar. Eine verbesserte Zugänglichkeit aus den umliegenden Quartieren würde die Verbindung untereinander und die Identitätsbildung (siehe Central Park, NY) stärken. Das **Tonwerk** selbst bietet ein sehr hohes Entwicklungspotential als **Bindeglied zwischen Stadtzentrum und Park**.

Legende

- Stadtgrenze
- Verbindung vorhanden
- ...→ Verbindung Potential
- ▨ Potentialfläche Identitätsbildung
- ▭ Gestaltete Grünfläche/ Park
- ▭ Entwurfsgebiet

2 Aufgabenstellung und erster Entwurfsansatz

Siehe auch

Anhang 2: Präsentation N-V-O vom 08.10.24

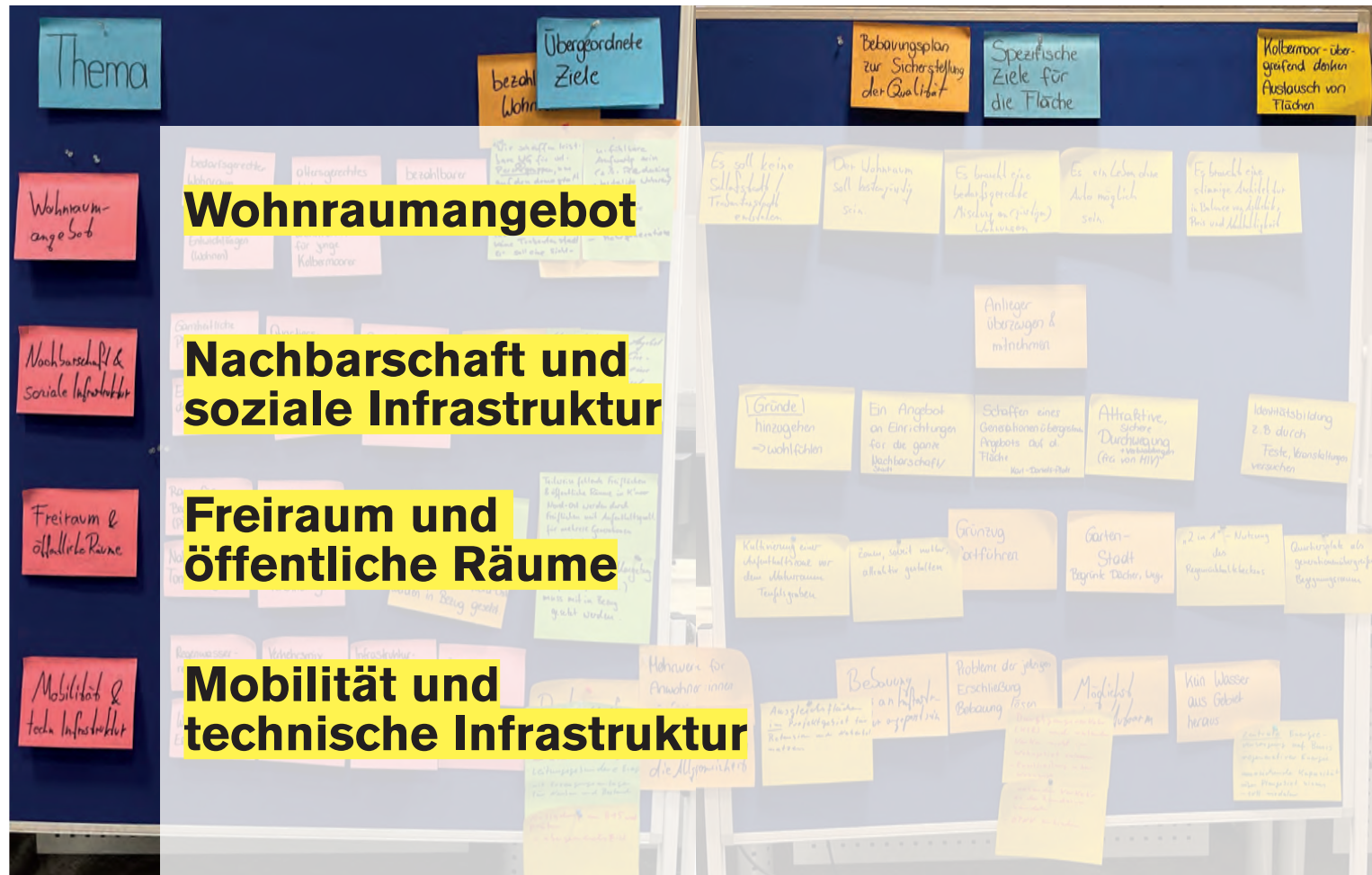
Anhang 3: Präsentation N-V-O / Toponauten vom 02.12.24

Anhang 4: Dokumentation Bürgerbeteiligung vom 02.12.24

Anhang 5: Präsentation N-V-O / Toponauten vom 02.06.25

2 Aufgabenstellung und erster Entwurfsansatz

Aufgabenstellung der Stadt



2 Aufgabenstellung und erster Entwurfsansatz

Aufgabenstellung der Stadt

Wohnraumangebot

Übergeordnete Ziele

- **Bezahlbarer Wohnraum**
- Bedürfnisse **unterschiedlicher Gruppen** berücksichtigen (demographischer Wandel)
- Einfügung in bauliche Umgebung (**keine Trabantenstadt**)
- Sichtbare und spürbare **Aufwertung für Kolbermoor Nord-Ost**

Spezifische Ziele

- **Lebendiges Quartier** als aktiver Teil von Kolbermoor Nord-Ost (mehr als Wohnen)
- **Bedarfsgerechte Mischung** an leistbaren Wohnungen für unterschiedliche Lebenssituationen
- Ein **Leben ohne Auto** soll (problemlos) **möglich** sein
- Stimmige Architektur findet **Balance** zwischen **Ästhetik, Preis und Nachhaltigkeit**

Nachbarschaft und soziale Infrastruktur

Übergeordnete Ziele

- Angebot an **zusätzlichen Einrichtungen**
- **Verbindungen** zwischen den bestehenden Quartieren schaffen

Spezifische Ziele

- Es entstehen "**Gründe hinzugehen**" -> Wohlfühlen und gerne aufhalten
- **Generationenübergreifendes Angebot** für den Stadtteil und evtl. die ganze Stadt
- **Quartier der kurzen Wege** mit sicheren Durchwegungen abseits des MIV
- Verstärkung der **Identitätsbildung** im Projektgebiet und Kolbermoor Nord-Ost

Freiraum und öffentliche Räume

Übergeordnete Ziele

- **Erhalt** der bestehenden **öffentlichen Räume** und **Erweiterung** des Angebotes
- Augenmerk auf **generationenübergreifende Angebote** auch für die Umgebung
- Schaffung eines hochwertigen, **zusammenhängenden Netzes von Grünflächen und öffentlichen Räumen**

Spezifische Ziele

- Gute Gestaltung öffentlicher Räume und **Begegnungsorte**
- **Quartiersplatz** als generationenübergreifender Begegnungsraum für den Stadtteil
- **Aufenthaltszone** entlang des **Teufelsgraben** -> Naturerlebnis
- Zusammendenken von Freiflächengestaltung und technischer Infrastruktur -> Synergien nutzen (z.B. **Regenrückhaltebecken** als Schwimmteich)

Mobilität und technische Infrastruktur

Übergeordnete Ziele

- **Wasserrückhalt** am Ort des Entstehens
- Gute Anbindung an überörtliche Wege und vielfältiger **Verkehrsmix**
- Wo notwendig: neue, attraktive und leistungsfähige **Verkehrsanbindungen**
- Versorgung mit **regenerativen Energien** - künftige Entwicklungen mitdenken

Spezifische Ziele

- Lösung bestehender Probleme (**Hochwasser, Zufahrt**, ect.)
- **Technische Infrastruktur** und **Freiflächengestaltung** zusammendenken
- Zentrale, regenerative Energieversorgung mit Kapazitäten für bestehende Wohngebiete
- **Kein Durchgangsverkehr** für MIV durch das Gebiet, ruhender Verkehr in den Randbereichen → Erschließung über Wohnwege
- **Attraktive Fuß- und Radwege** und gute Anbindung an den ÖPNV ermöglicht vielfältigen Verkehrsmix für das Quartier

2 Aufgabenstellung und erster Entwurfsansatz

Erster Entwurfsansatz

„Kolbermoor ist eine junge Stadt. Kolbermoor wächst. Wachstum nachhaltig und weitsichtig zu gestalten ist mit Blick auf die kommenden Generationen eine verantwortungsvolle Aufgabe.

Entscheidend hierbei ist langfristige Qualität. Qualität auf städtebaulicher, sozialer, ökologischer, funktionaler, technischer und nicht zuletzt auch auf gestalterischer Ebene.

Ein größeres gut gelegenes Grundstück bietet die seltene Chance den überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Nordosten Kolbermoors durch ein Quartierszentrum zu ergänzen.

Ziel ist es hier ein Quartierszentrum zu schaffen, das für die Bürger und Bürgerinnen Kolbermoors und für die umliegende Nachbarschaft eine Bereicherung ist. Ein Quartierszentrum, das die Nachbarschaften vernetzt. Das attraktive und nützliche Angebote bietet, für Jung und Alt, für unterschiedliche Einkommensschichten und unterschiedliche Lebenssituationen. Das die Menschen zusammenführt und zum Aufenthalt einlädt. Das neue Impulse in die Nachbarschaft bringt und damit zur Identitätsbildung beiträgt.

Oder kurz: Es soll ein Ort entstehen, wo man einfach gerne hingeht.“

15.10.2024 / Christoph von Oefele

2 Aufgabenstellung und erster Entwurfsansatz

Erster Entwurfsansatz

N-V-O
Nuyken von Oefele Architekten BDA
und Stadtplaner

toponauten
landschaftsarchitektur + stadtplanung gmbh

**Erster skizzenhafter
Planungsansatz**



2 Aufgabenstellung

Aufgabenstellung aus der Bürgerbeteiligung

Wasser	Regenwasser und Brauchwasser nutzen	Beweise, fotografische Dokumentation der umliegenden Gebäude (Thema Wasser)	Größe und Lage der Rückhaltebecken klären	Rückhaltebecken für Regenwasser	Sinnvolle und effektive Wasserplanung
Überflutungsproblem lösen aber trotzdem Stauraum/Kellersatz schaffen	Thema Wasser aufgreifen und integrieren	Setzungen durch Bodenvermessung	Bebauung darf keine Gefahr durch drückendes Wasser auf Umgebung bewirken	Drückendes Grundwassers muss in Griff gebracht werden	Grundwasserprobleme lösen
Schaden und Wertverlust vom Bestand abwenden	Erfahrungen aus der Praxis berücksichtigen				

Ideen von Zukunftsforscher Sven Gabor Jansky aufnehmen	Die Entwicklung nutzt nur den neuen Bewohnern
Weitere Ideen und Themen	Energiewende
Definitiv kein Mehrwert für Kolbermoor	Es wird jede mögliche Vorschrift ignoriert

Bezahlbarer Wohnraum für Kolbermoorer	Raum für alle Bevölkerungsschichten	Wohngruppe für behinderte			
kleine Wohneinheiten	Wohngruppe für behinderte Menschen	Gutes Verhältnis Barrierefreiheit + sozialer (leistbarer) Wohnraum	Mehrgenerationenhaus mit eigenen Wohneinheiten	private Wohneinheiten und große Gemeinschaftszonen	Wohn- und Pflegeheim für Senioren
Generationenwohnen	Bezahlbarkeit der Wohnungen	Befürchtung: Nur für München?	Warum neu bauen? Im Conradt stehen Wohnungen leer	Generationenwohnen statt Einfamilienhaus	Bauen für die Menschen, nicht für den X-fachen Profit
Wohnraum	gemeinschaftliches Wohnen	schaltbare, flexible Grundrisse	keine weiteren Münchner High-Society Wohnungen	Smarte und schöne, ansprechende Architektur	Bezahlbarer Wohnraum für mehrere Generationen

24

sichere Spielzonen ohne Verkehr	Klare Wegeführung für Autos und Fahrrad	kein Verkehrschaos auf der Karolinenhöhe	Mobilitätsroutinen verändern	Verbindung zwischen Ortsteilen	Verkehr und Mobilität
Verkehrerschließung ist nicht möglich	Lösung für Lärm vom Parkhaus	Fahrad- und Rollerstraße	Fahrradbus zur Grundschule inkl. Haltestellen	Es gibt keine Zufahrt zum Baugebiet	Wie viele Parkplätze braucht es wo?
Filzenstr./Kolberstr. sind für Großbaustelle ungeeignet	zunehmender Verkehr soll keine Belastung für Nachbarschaft darstellen	Wie funktioniert der Baustellenverkehr?	Tiefgaragen statt Parkhäuser?	Wie funktioniert der Fußweg vom Parkhaus zur Wohnung?	Straßenbeleuchtung verbessern (Fürstatter Straße)
Carsharing-Angebote für unterschiedliche Bedürfnisse	Fahrradstraßen	sichere Übergänge auf der Filzenstraße	30 km/h Beschränkung in der Filzenstr./Flurstr.	Verbindung mit Stadtbus ausbauen	keine Bänke auf Gehwegen vorhanden
Ausreichend Platz für Kinderwagen und Fahrräder einplanen	ÖPNV	Menge der ein- und ausfahrenden Autos nochmal prüfen	Parkhaus mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge	Durchfahrt durch das Quartier ermöglichen um Engstellen zu entschärfen	Gehwege für Gassi-gehen vom Tierheim
	Engstelle an der Fürstatter Straße ist schwierig	Kindergarten mit Bushaltestelle	bessere Anbindung an ÖPNV/Stadtbus	Bedarf an öffentlichen Toiletten an dem Ort?	viele Spazierwege, Bänke schon vorhanden

		Versiegelung nach Maß mit Sinn und Verstand	Nachhaltig bauen	Fassadenbegrünung	Blockheizkraftwerk statt individuellen Heizungen
Energiewende: Energieplussiedlung	Anbindung der Wohnformen über Grünraum	15-Minuten-Stadt	Smart City	Green Building	Abstand zum Bestand vergrößern, vor allem bei Parkhäusern
ganzheitliche Betrachtung mit kreativen Wegen gehen	Keine Einheitsbebauung	Green City	Setzungen durch Erschütterung beim Bau	Bebauung ist zu dicht	Schöne Wohn- und Arbeitsflächen
Ansprechende Optik (Holz)	Massive Bebauung zerstört Lebensqualität	annähernde Bebauung, kleiner zur Siedlung hin	Keine Betonbunker	Abstand zur Bestandsbebauung wahren!	Architektur und Städtebau

25

N-V-O
Nuyken von Oefele Architekten BDA
und Stadtplaner

toponauten
landschaftsarchitektur + stadtplanung GmbH

Bürgerbeteiligung - Rückmeldung

- Teilweise ablehnende Rückmeldungen
- Konstruktiv-kritische Rückmeldungen
- Zahlreiche positive Rückmeldungen



2 Aufgabenstellung

Clusterung der Themensammlung

Hinweis: Mehrfachnennungen wurden aus der Themensammlung übernommen

Funktionen und Angebote	Repaircafé	offene Küche	Sportplatz muss bleiben!	Kindergarten + Kita für die Nachbarschaft (Kinder gehen zu Fuß hin)	Kreislaufwirtschaft
Mission Mischen	öffentliche Terrasse	Freilichtkino	multifunktionales Café	Bandproberaum in Parkgarage	öffentliche Grillstellen
Unterstützung für Familien, die Hilfe brauchen	Zonen der Ruhe und Besinnung	Mehrzweckraum	Re-Use Angebote	Open-Air Kino	Grillplatz
Kreativwerkstatt/ Atelier	Paketabgabestation	Repaircafé	Co-Working	Urbanner Bauernhof	Küche für Koch-abende
vegetarischer Mittagstisch	Café und Abend-lounge auf dem Dach	Co-Working Space	Co-Working		
Zusammenleben Jung + Alt = win win	Kreativwerkstatt	Gemeinsam miteinander schaffen	Gemeinschaftsgärten		
Gemeinschaftsgärten	Begegnungsorte	Kombination von Nutzungen: Dachschneeparkhaus mit Röhrenrutsche	multifunktionaler, mietbarer Raum für Feiern und ähnliches	Gemeinschaftsgärten	Städtische Dorfge-meinde
Sharing von Garten- und Haushaltsge-räten	Seniorenwohngemeinschaft in Nähe zum Gemeindezentrum + Laden	Seniorenkino	Gemeinschaftsraum und offene Küche	Begegnungsraum mit Küche	Werkstätten für alle
Green Teens (Workshop + Platz + Raum für Jugendliche)	Jugendtreff auf Parkhaus	Mehrwert für Jugendliche	Raum für ein Miteinander	Für Kinder ein Zugewinn	Mehrgenerationen-denken
Begegnungsorte	Veranstaltungen für Erwachsene und Kinder	Treffpunkt für junge Erwachsene	Kochabende für alle Generationen	Begegnungsorte für Ältere und Jüngere	Ort für gemeinsame Projekte
Inklusionsräume z.B. Café	soziales Denken & Gerechtigkeit	Sharing von Baby-zubehör	Jugendraum zum Treffen	Gemeinschaftsräume 0-99 Jahre	Nachbarn kennen
Generationenübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen	Wunschoma Wunschopa	Raum für Begabung	Knappheit und Dichte -> interaktive Begegnung und Kommunikation	Kombination von Spielplätzen für Senioren und Kinder	Flächen für Gemeinschaft (soziale Nutzung vs. Bezahlbarkeit)



toponauten
toponauten

landschaftsarchitektur + stadtplanung GmbH



Grundlegende Arbeitsaufträge

- Baumasse reduzieren
- Problematik oberirdischer Parkhäuser lösen
- Erschließung nachweisen
- Mehrgenerationen- und Senior:innenwohnen stärken
- Nutzungen für soziale Zwecke stärken
- Entwässerungskonzept entwickeln / Schutz der Nachbarschaft beachten
- Wertvolle und klimaverbessernde Natur- und Außenräume entwickeln

Freie Hundelauf- und Spielflächen	Sitzbänke	Gerne hohe Häuser mit vielfältigen Spielflächen für jedes Alter	Zonen wo Kinder unbesorgt und unbekümmert laut sein können	Basketballplatz	Spiel, Sport und Naherholung
Naherholung für Kolbemoorer schützen	Spiel und Sport für alle Generationen	Pump Track und toller Spielplatz	öffentlicher Sport für alle, mitten im Quartier	Röhrenrutsche vom Dach	Spielzonen nach Alter strukturiert
Urban Gardening	Kletterwand	Waldspielplatz: Lernen von der Natur	Niederseilgarten	Lärmschutz: Kinder brauchen einen Ort zum laut sein	Trim-dich-Pfad
		Dachbegrünung mit Gemeinschaftsgarten oder Basketballplatz	Urban Gardening	Tonweiher: Wichtiger Erholungsort in der Nähe	Freizeitaktivitäten und Erholungsgebiete
	Naturräume verbinden, Wildtieren Raum geben	Lieber Wald für Klimaschutz statt Bebauung	Mehr Grünflächen	Begrünte Dächer	Grünflächen
	Kinder und Senioren für Natur begeistern	angrenzenden Wald einbinden	Natur am Teufelsgraben schützen	Mehr Begrünung	Grüngürtel: Biotope verbinden
		Raum für Bienen, Vögel, Insekten	Biotopevernetzung	Luftqualität und Klimaschutz in Kolbemoor für jeden	Biotopechutz über Bauwünsche stellen
			Flächenverbrauch stoppen!	Naturraum erhalten, kein zusätzlicher Verkehr	Natur und Landschaft
Einkaufsmöglichkeit	Krameraladen		Frischluftschneise statt Bebauung	möglichst wenig Versiegelung	Tieren Raum geben
Nahversorgung	Nahversorgung (Supermarkt und Packstation)			Teufelsgraben schützen und eigene Wiese anlegen	Frischluftschneise ohne Bebauung erhalten
Nahversorgung (Nah und Versorgung)	Nahversorgung (Bäcker, Tante-Emma-Laden)			Wildwechsel erhalten	Naturnah
Nahversorgung	Supermarkt mit Scannerkasse (digitaler Tante-Emma-Laden)	Supermarkt per App		Biotope und Naturschutz	Bodenaufwertung

3 Erschließung

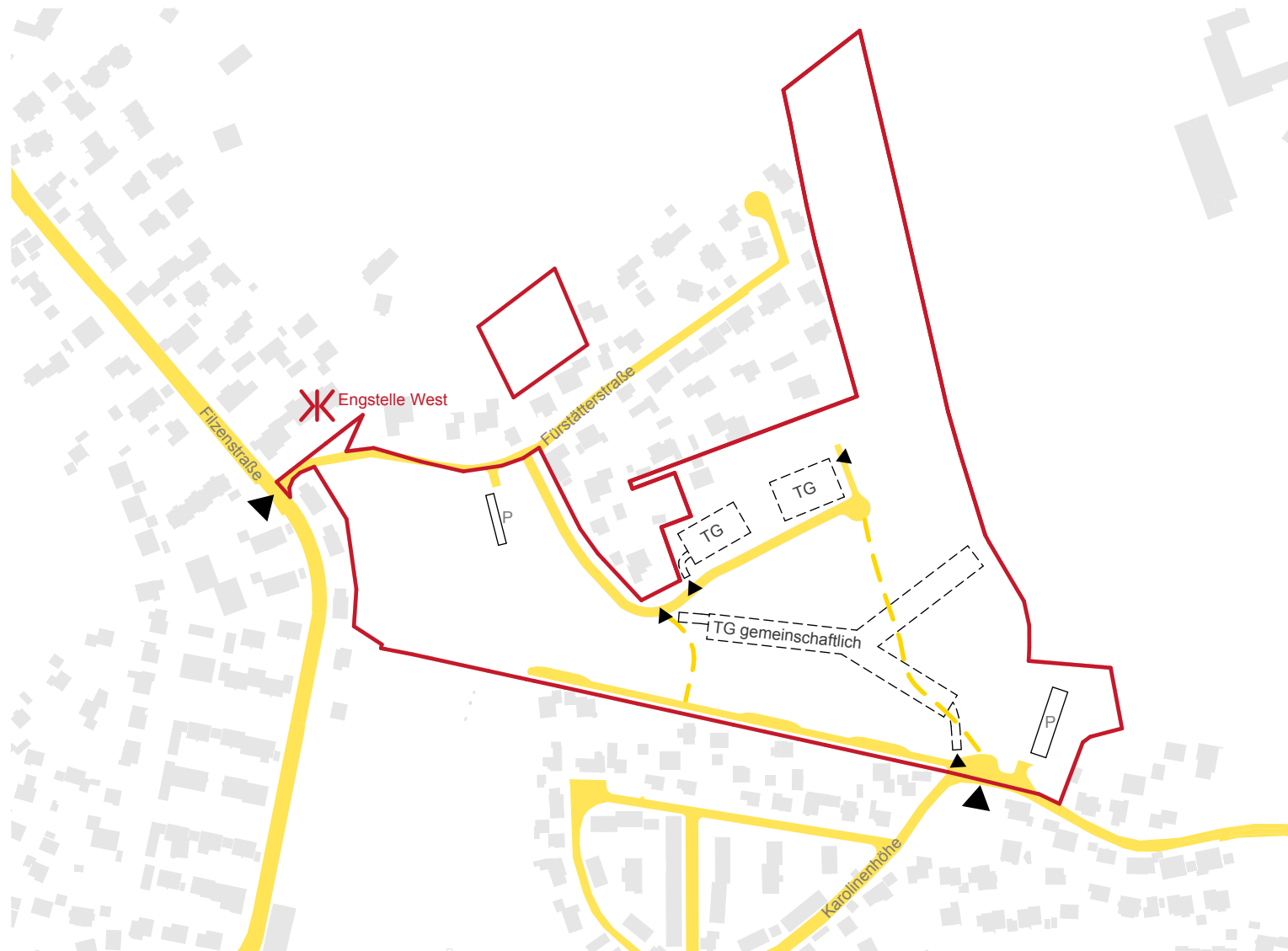
3 Erschließung Erschließungskonzept

Erschließung MIV

- Leistungsfähigkeit der Anschlusspunkte Filzenstraße und Karolinenhöhe nachgewiesen
- Engstelle West
> Lösung wird derzeit erarbeitet
- Gemeinschafts TG von beiden Seiten anfahrbar (Kurzschluss möglich)

Erschließung Infrastruktur

- Trassen für Fernwärme und leitungsgebundene Energien eingeplant
> Nachhaltige Versorgung auch für umliegende Areale möglich
- Stromerzeugung
> Dachflächen für PV
> Speicherlösung angedacht



Legende

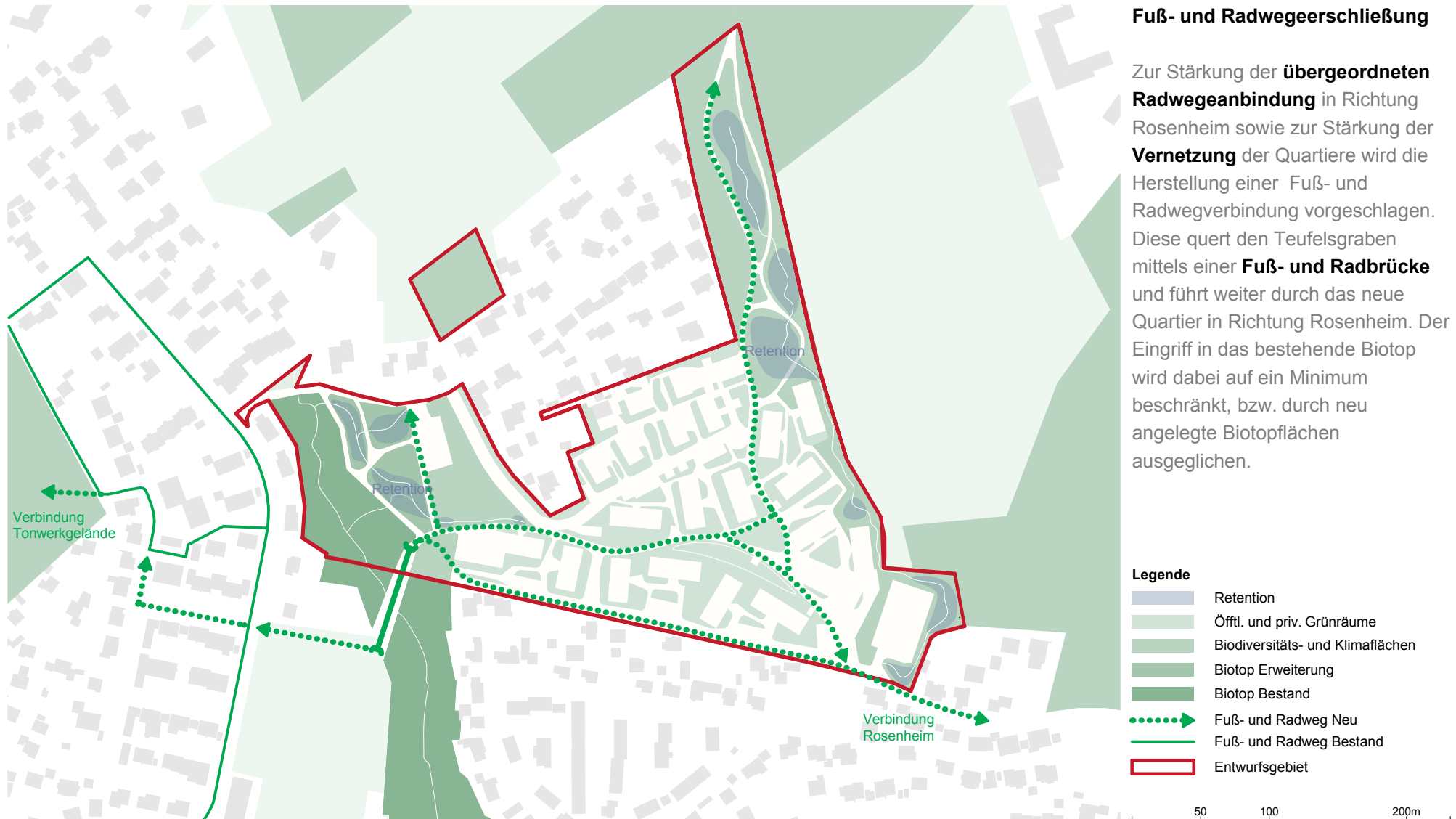
- Tiefgarage
- - - Bypass (Müll / Rettung / ggf. Bus)
- Motorisierter Individualverkehr
- Entwurfsgebiet

50 100 200m

3 Erschließung Erschließungskonzept

Fuß- und Radwegeerschließung

Zur Stärkung der **übergeordneten Radwegeanbindung** in Richtung Rosenheim sowie zur Stärkung der **Vernetzung** der Quartiere wird die Herstellung einer Fuß- und Radwegverbindung vorgeschlagen. Diese quert den Teufelsgraben mittels einer **Fuß- und Radbrücke** und führt weiter durch das neue Quartier in Richtung Rosenheim. Der Eingriff in das bestehende Biotop wird dabei auf ein Minimum beschränkt, bzw. durch neu angelegte Biotopflächen ausgeglichen.

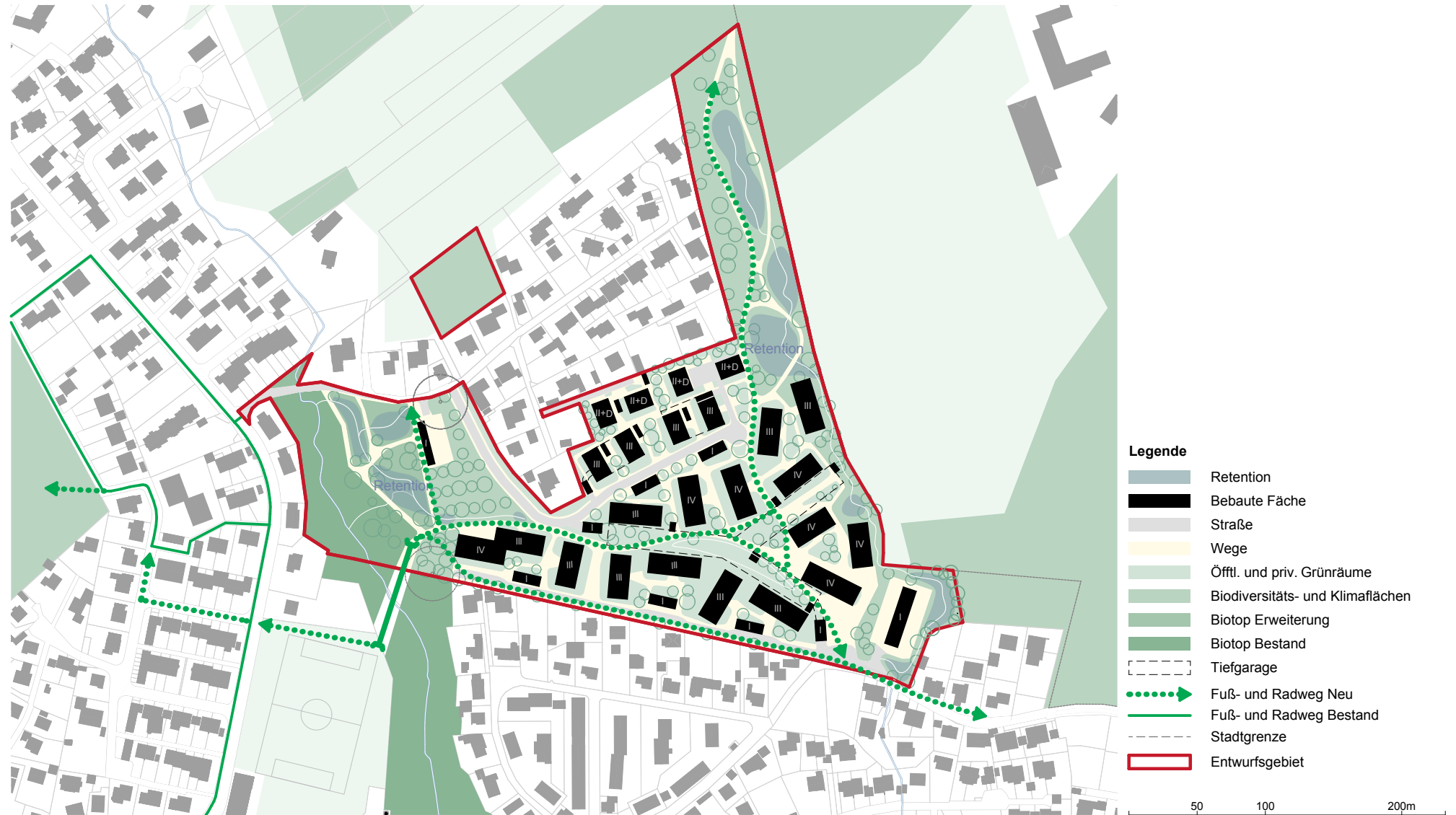


4 Gebäudestellung

4 Gebäudestellung Lageplan

N-V-O
Nuyken von Oefele Architekten BDA
und Stadtplaner

toponauten
landschaftsarchitektur + stadtplanung gmbh

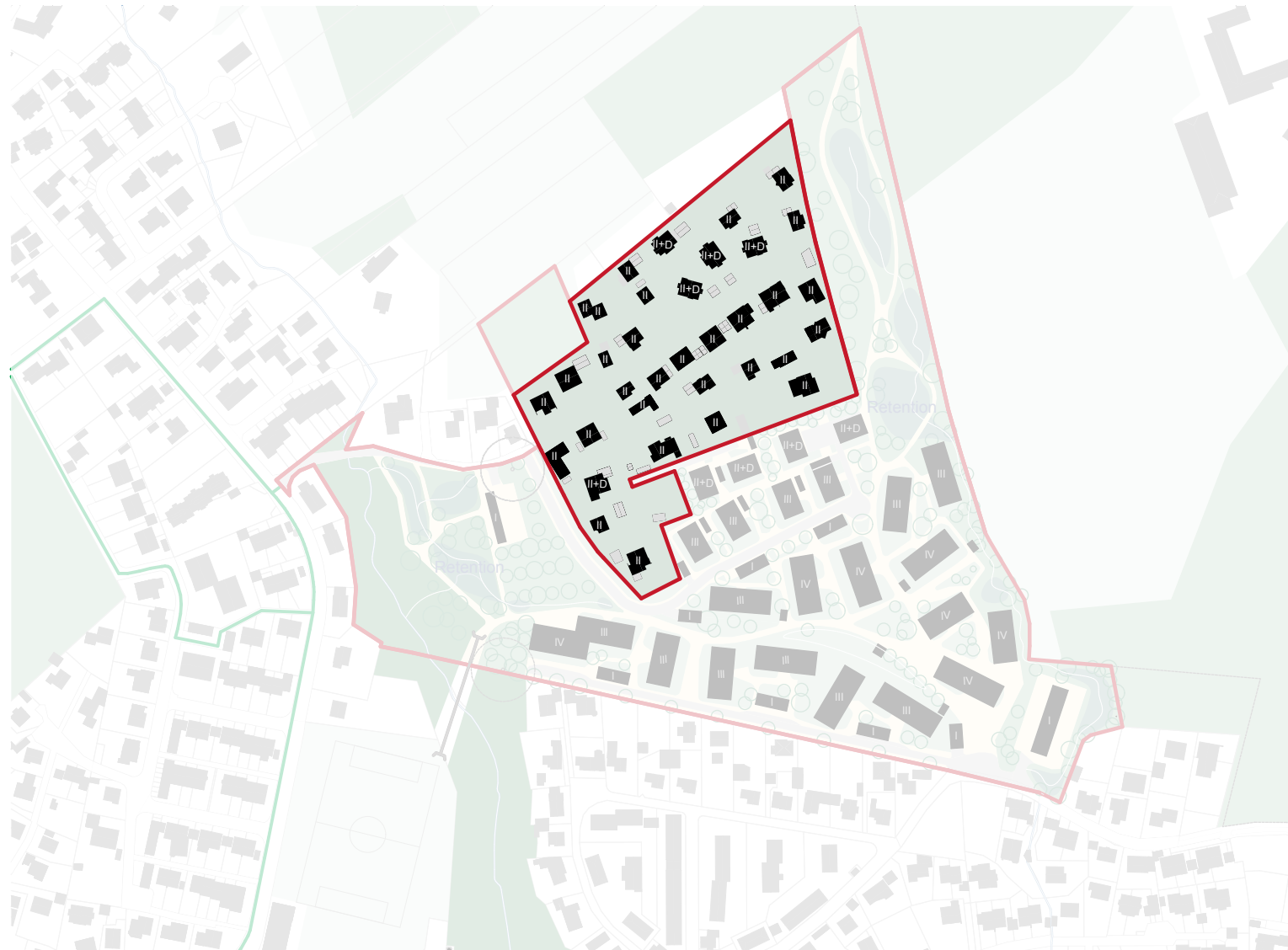


4 Gebäudestellung Lageplan

Bauliche Dichte des benachbarten Siedlungsgebiets

Die nebenstehende Karte zeigt das Verhältnis des Umgriffs zu der darauf realisierten Geschossfläche (ohne Nebengebäude).

$$\frac{\text{Bruttogeschossfläche}}{\text{Umgriff}} = 0,32$$



Legende
 Umgriff

4 Gebäudestellung Lageplan

Bauliche Dichte des Entwurfsgebiets

Die nebenstehende Karte zeigt das Verhältnis des Umgriffs zu der darauf realisierten Geschossfläche (ohne Nebengebäude).

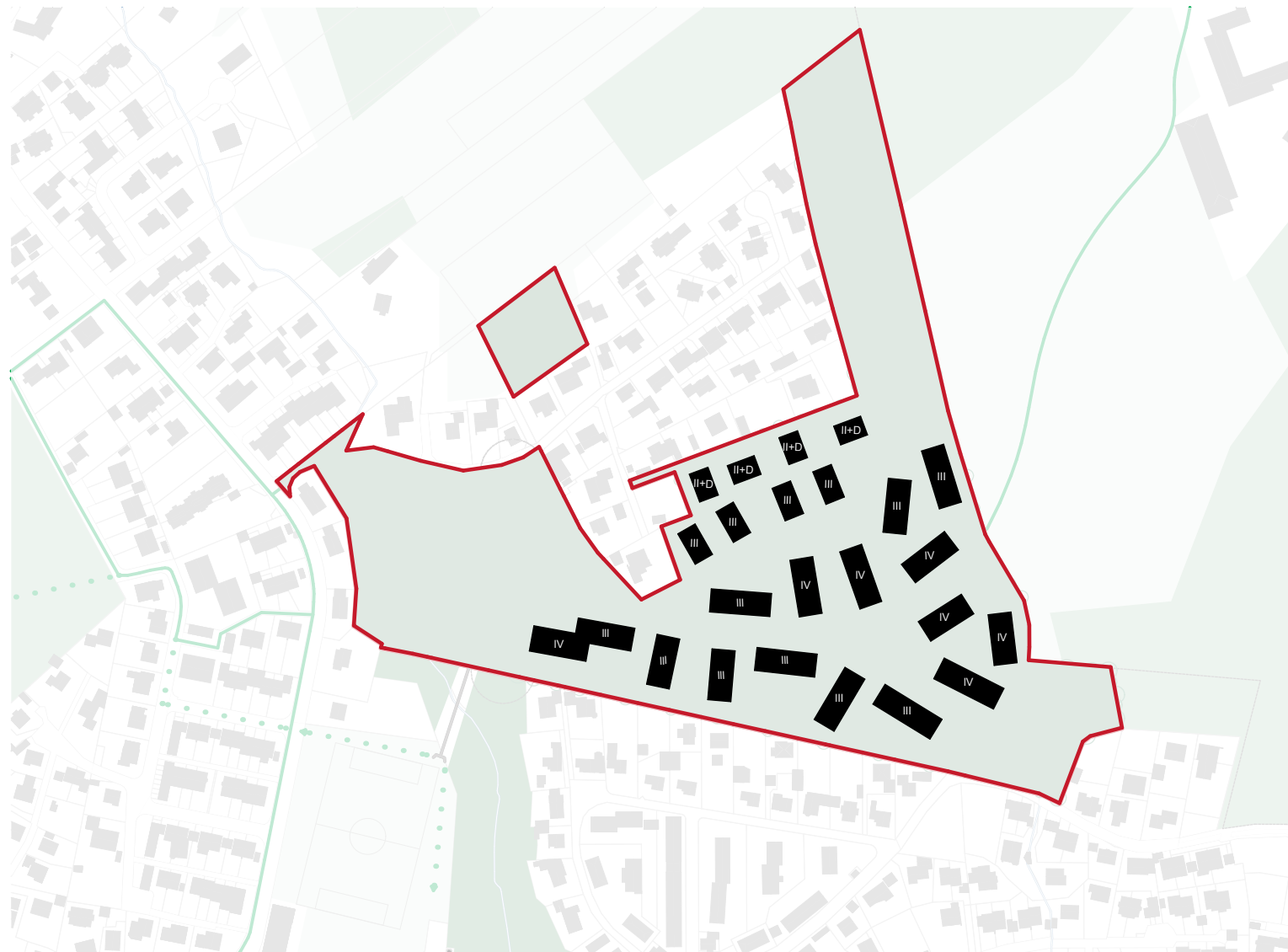
$$\frac{\text{Bruttogeschossfläche}}{\text{Umgriff}} = 0,43$$

Im Vergleich zum nördlich benachbarten Siedlungsgebiet weist der Entwurf bezogen auf den Umgriff nur eine unwesentlich höhere bauliche Dichte auf.

Die Bebauung wurden allerdings etwas kompakter vorgesehen, wodurch wertvolle, öffentlich zugängliche Freiflächen für Natur und Mensch entstehen. Das Ziel ist eine Symbiose.

Legende

Umgriff



50 100 200m

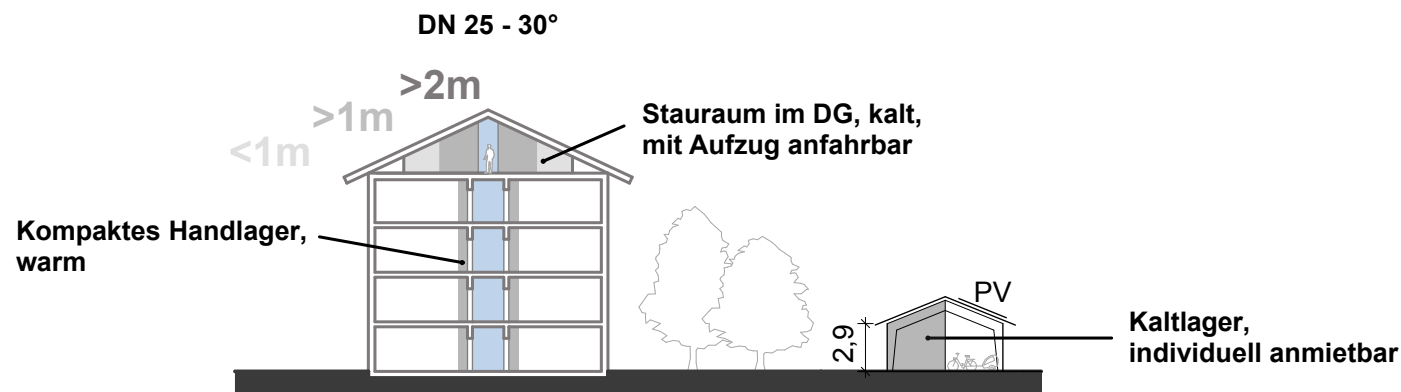
4 Gebäudestellung Schemaschnitt Gebäude

Möglichkeit für günstigen Wohnraum durch Gebäude ohne Keller

Auf eine Unterkellerung kann
verzichtet werden:

Stauraum wird zum Großteil im
Dachgeschoss und in Teilen im
Nebengebäude und in einem
praktischen kleinen Handlager in
den Wohnungen organisiert.
Der Parkraum ist zum Großteil in
der **Angergarage** vorgesehen, in
Teilen auch oberirdisch.

Diese Lösung ermöglicht eine
wirtschaftliche Bauweise, da auf
teure Aushub- und
Entsorgungskosten im Seeton
verzichtet werden kann und trägt so
zur Schaffung von
kostengünstigem Wohnraum bei.



Legende

Erschließung

5 Nutzungen / Zuordnung

5 Nutzungen / Zuordnung Nutzungsaufteilung

N-V-O

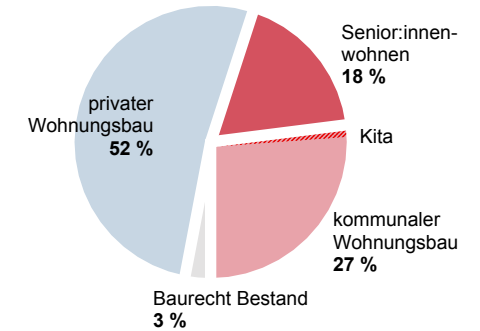
Nuyken von Oefele Architekten BDA
und Stadtplaner

toponauten

landschaftsarchitektur + stadtplanung gmbh

Privater
Wohnungsbau
52 %

Kommunaler Wohnungsbau
und soz. Zwecke
48 %



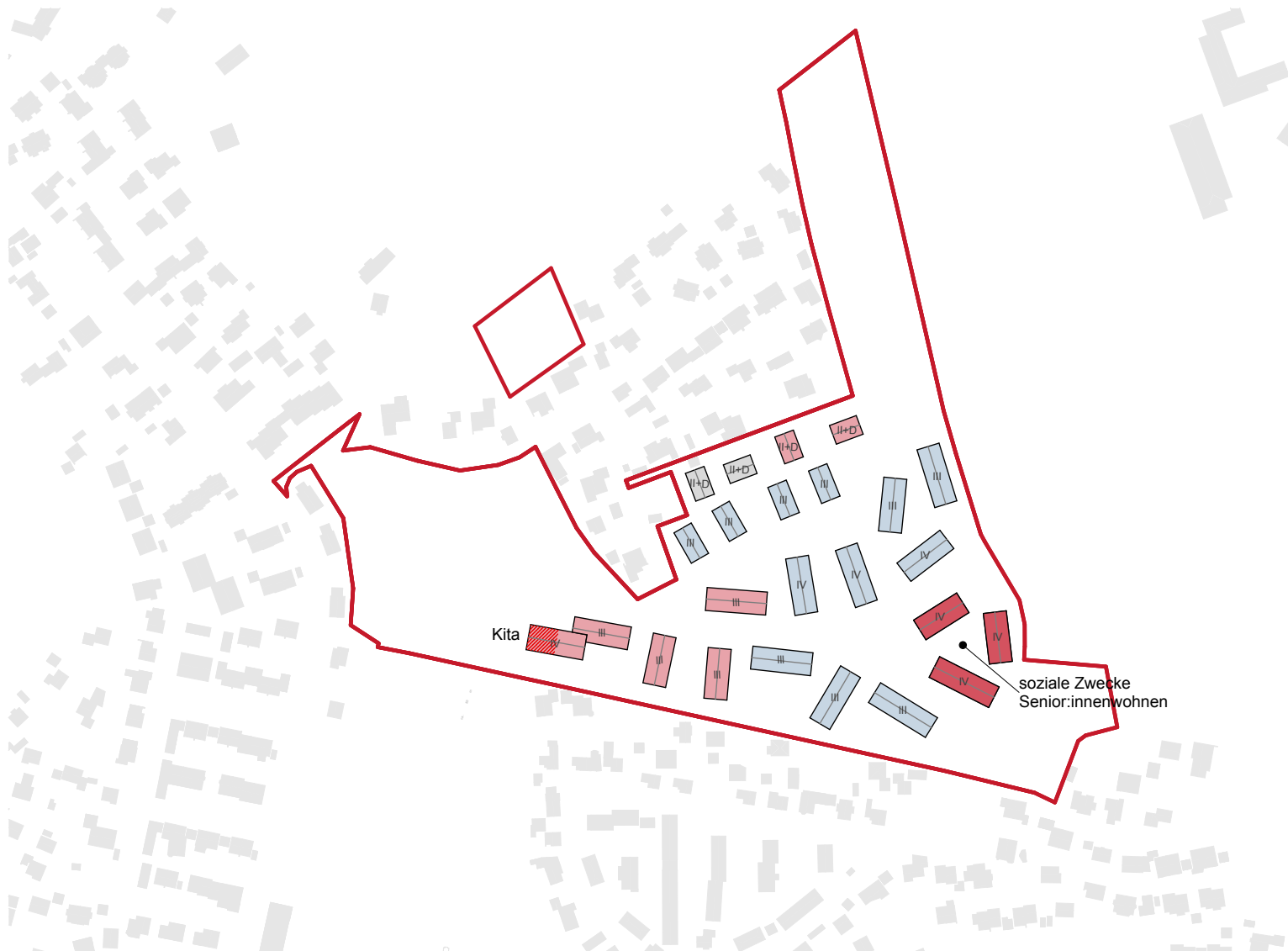
100 % = ca. 34.400 m²
Geschossfläche ges.

Nutzungen sozialer Zweck

- Kita
- Inklusions- und Gemeinschaftswohnen
- Günstiger Wohnraum
- Senior:innenwohnen

Legende

- GF Baurecht Bestand
- GF privater Wohnungsbau
- GF kommunaler Wohnungsbau
- GF Senior:innenwohnen
- GF Kita
- Entwurfsgebiet

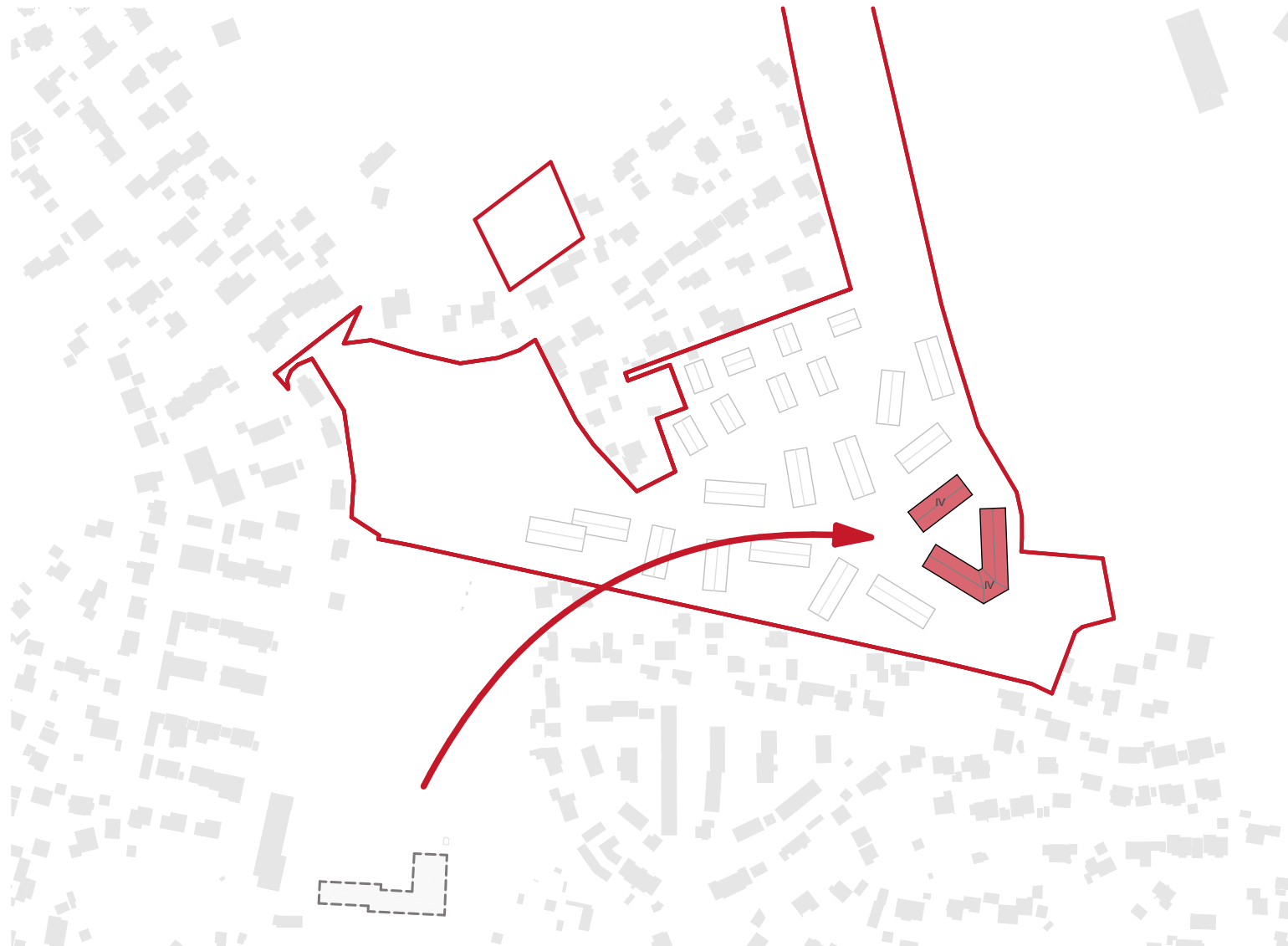


50 100 200m

4 Nutzungen / Zuordnung Nutzungsaufteilung

Derzeit intensive Gespräche zum möglichen Umzug des Senior:innenwohnheims

- Neuer Standort geeignet
- Umzug vom bisherigen Standort mit zukunftsfähigem Konzept
- Umzug ohne Schließungsphase möglich
- Zukünftig ca. 2.500 m² mehr GF erforderlich (gemäß erstem Vorkonzept)



Legende

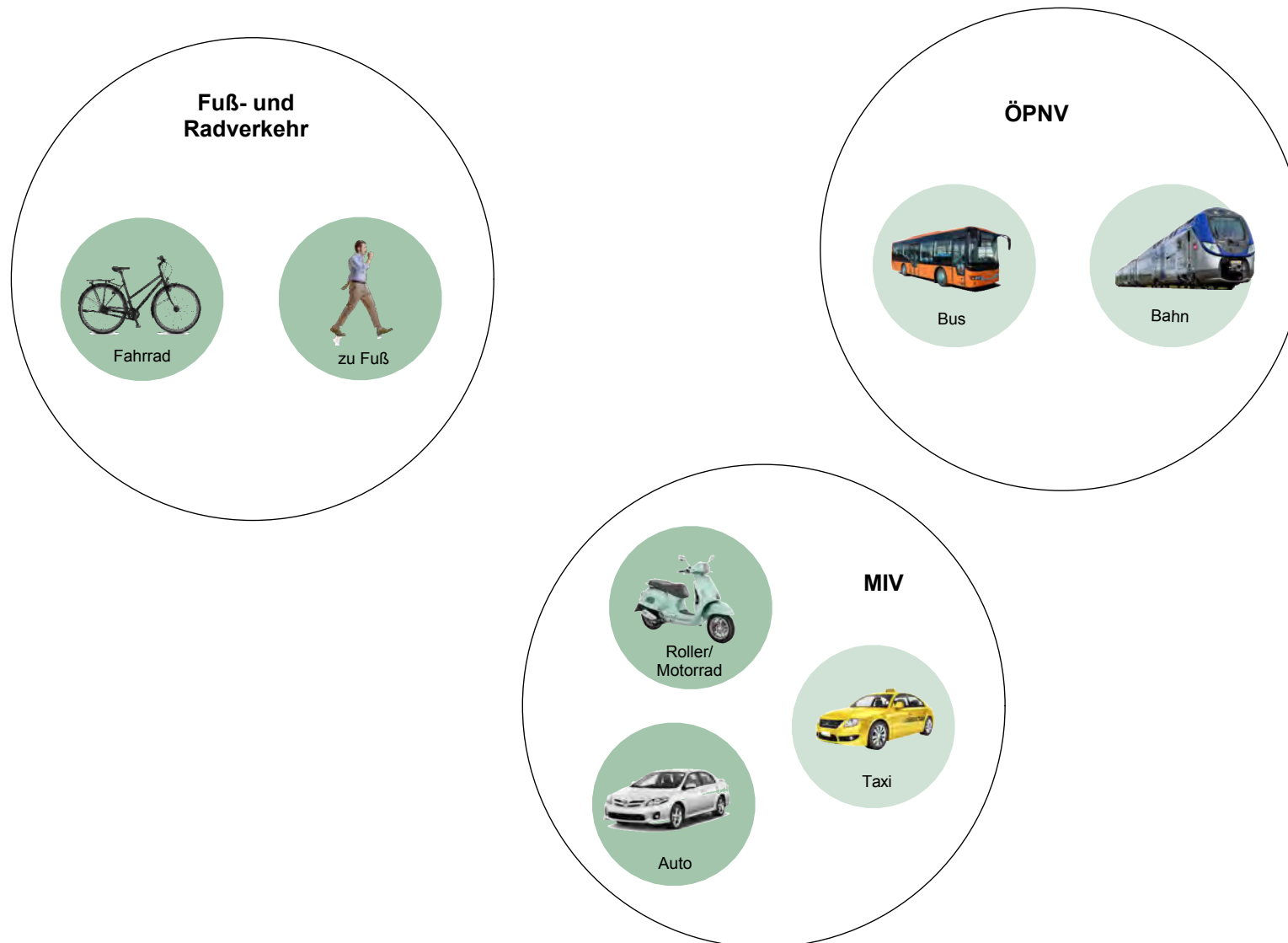
-  Seniorenwohnen möglicher Standort
-  Seniorenwohnen Standort Bestand
-  Entwurfsgebiet

50 100 200m

6 Parkraumkonzept

Siehe auch Anhang 7: Mobilitätsuntersuchung

6 Parkraumkonzept Veränderung der Mobilitätsformen



Früher prägende Mobilitätsformen und die daraus resultierende Kategorisierung

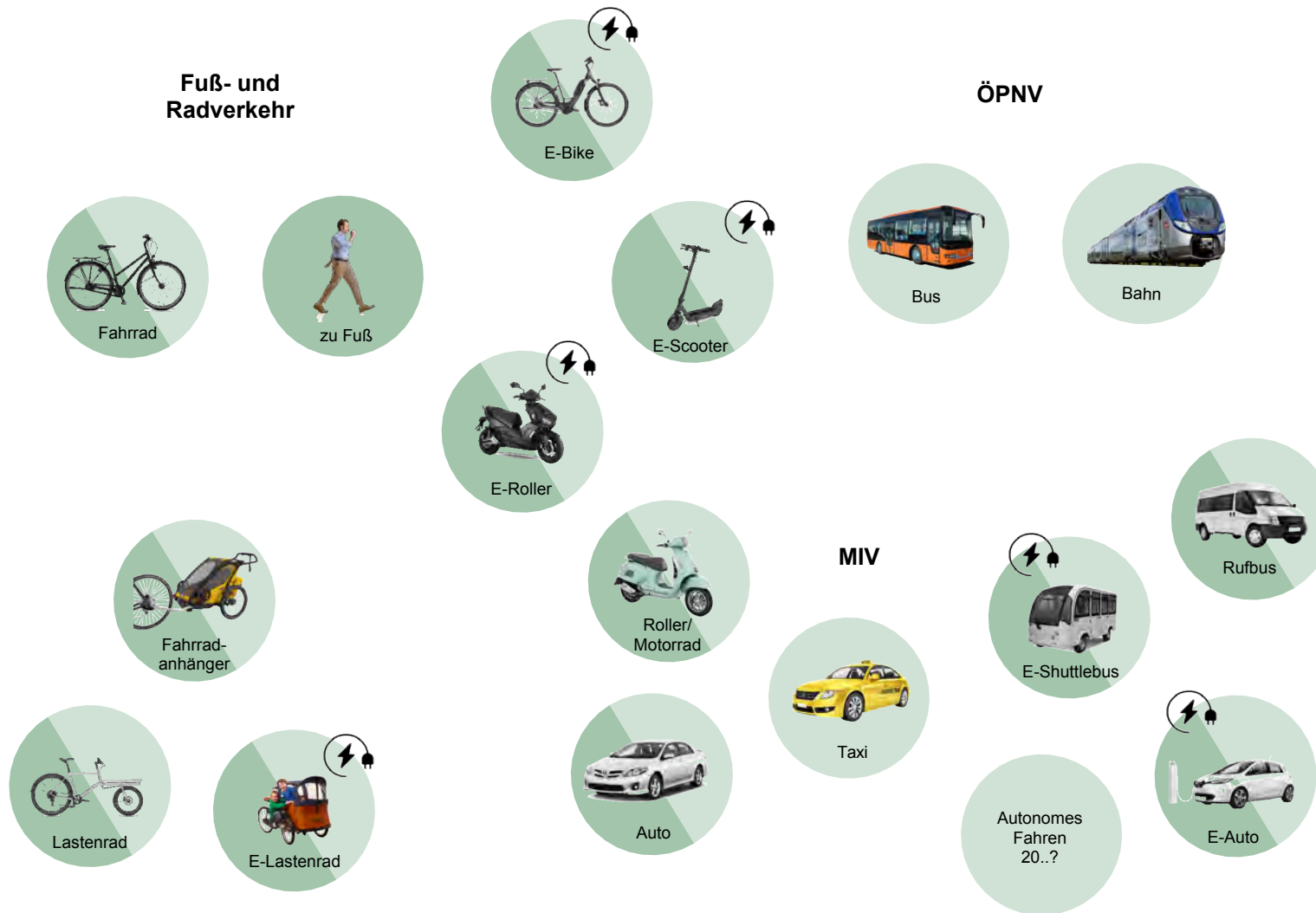
Über lange Zeit bestimmten Verkehrsmittel wie Bus, Regionalzug und insbesondere das **eigene Auto** die Mobilität. Heute hingegen zeigt sich ein deutlich vielfältigeres Angebot: Lastenfahrräder, E-Mobilität und **gemeinschaftlich** genutzte Angebote wie Car- und Bike-Sharing ermöglichen eine flexible und bedarfsgerechte Nutzung. Perspektivisch ist mit einer weiteren Zunahme geteilter und digital gestützter Angebote zu rechnen, die eine nachhaltige und nutzerorientierte Mobilität in der Zukunft fördern.

Durch die dynamische Entwicklung in diesem Bereich ist ein **anpassungsfähiges Konzept** oberstes Gebot.

Legende

- Sharing
- Privat

6 Parkraumkonzept Veränderung der Mobilitätsformen



Heutige Mobilitätsformen

Sharing vs. Privatfahrzeug

Privat-Pkw

- flächenintensiv
- hohe Versiegelung
- kostenintensivste Möglichkeit der Fortbewegung

Sharing-Pkw

- 1 Sharing-Pkw ersetzt bis zu 20 private Pkw
- weniger Flächenverbrauch durch dynamisches Parkmanagement
- mehr Vegetationsfläche möglich
- leistbarer motorisierter Individualverkehr, sozialer Ansatz

Nutzungsverhalten

Privat-Pkw Nutzende

- Stellplatzverfügbarkeit fördert Pkw Besitz

Car-Sharing Nutzende

- fahren deutlich weniger Auto

6 Parkraumkonzept Park- und Verkehrskonzept

Mobilitätskonzept

- Mobilitätsstationen zur gebäudenahen Unterbringung der Kleinmobilität
- Gemeinschaftsgarage
 - > Kurze Wege
 - > Zufahrt von beiden Seiten
 - > Hohe Effizienz durch dynamische Parkraumbewirtschaftung
 - > Maximale Flexibilität bei Veränderungen im Mobilitätsverhalten

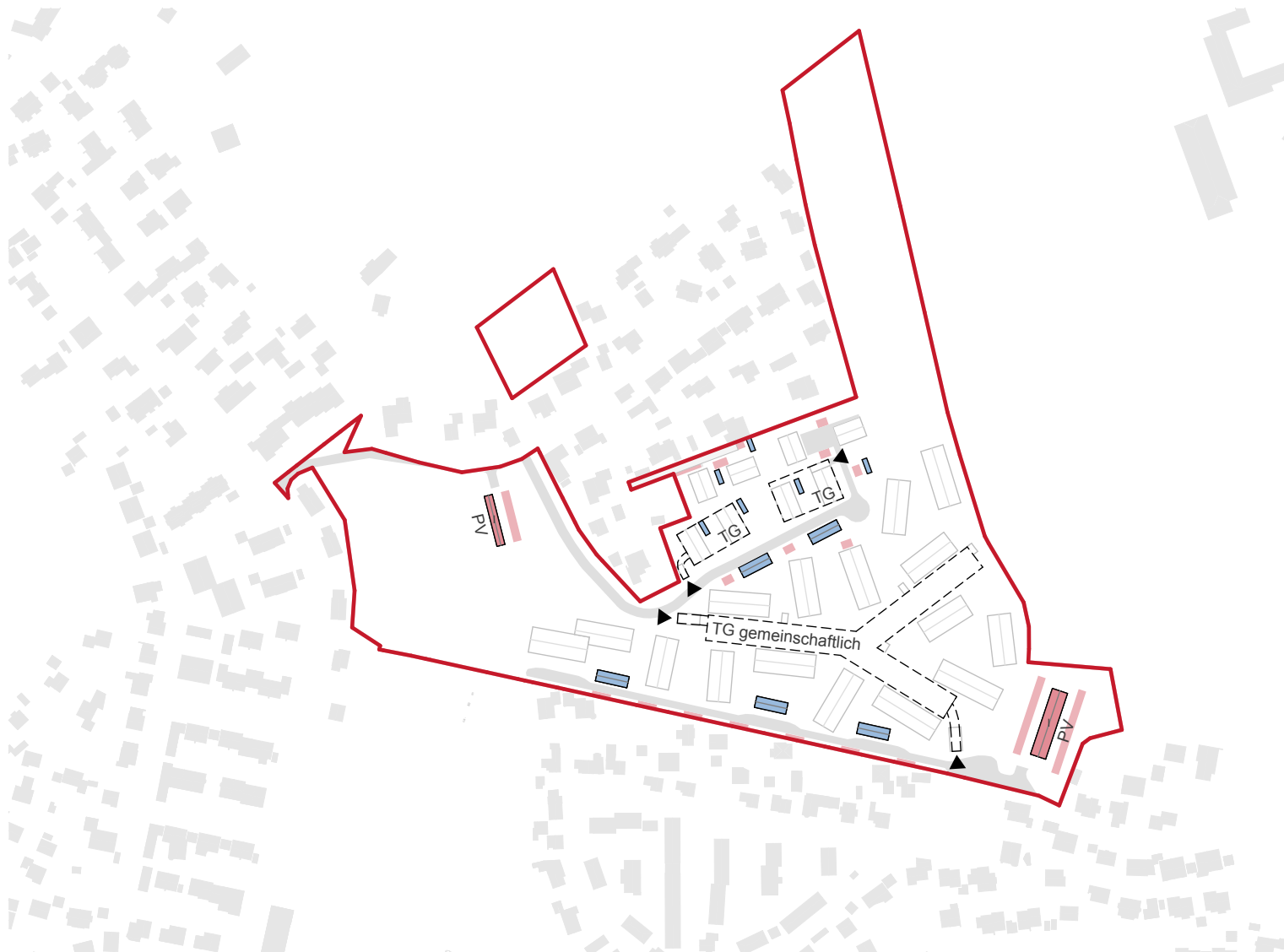
Anzahl Stellplätze

Unterirdisch gemeinschaftl.: ca.173
 Unterirdisch privat: ca.48
 Oberirdisch Parken West: ca.25
 Oberirdisch Parken Ost: ca.87
 Oberirdisch entlang der Straße: ca.44

Insgesamt ca. 377 Stellplätze

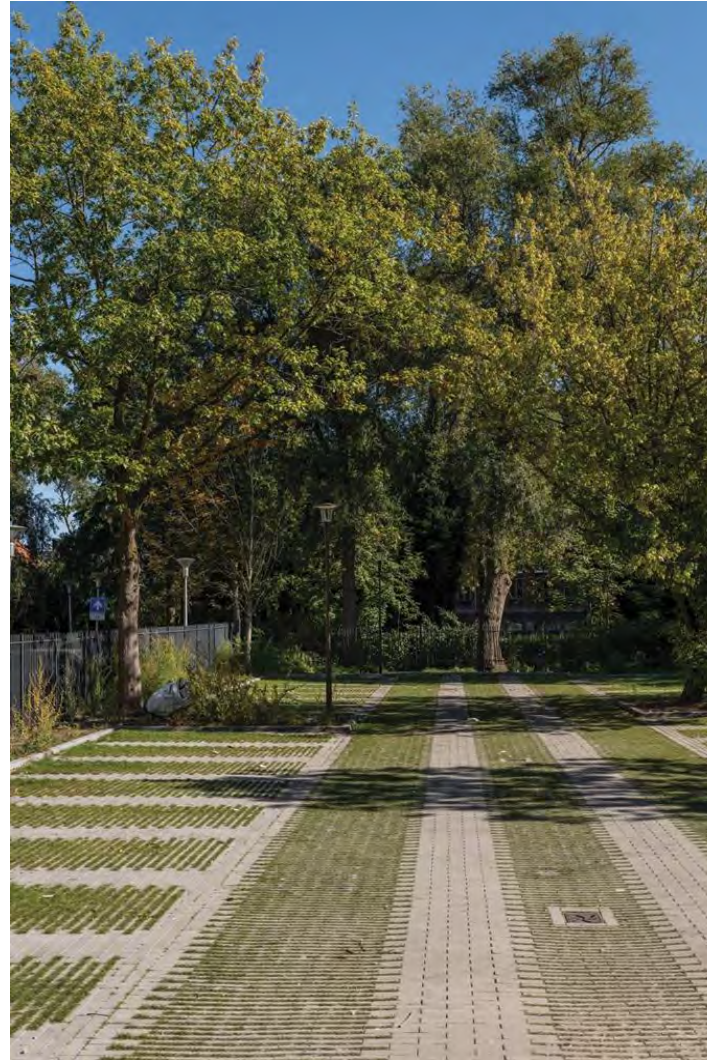
Legende

-  Mobilitätsstation/ Fahrradschuppen
-  Oberirdisches Parken (nicht überdacht)
-  Oberirdisches Parken (überdacht mit PV)
-  Parkhaus (III - IV geschossig)
-  Tiefgarage



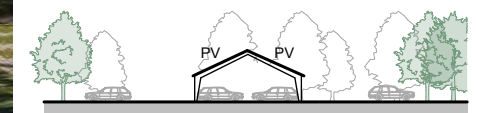
50 100 200m

6 Parkraumkonzept Park- und Verkehrskonzept

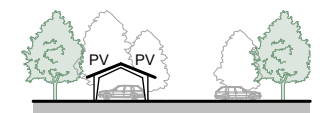


Stimmungsbilder Parkraum

Die oberirdischen Parkmöglichkeiten im Quartier sind teilweise überdacht und mit PV belegt.
Die überdachten Carports können für Einzelveranstaltungen (z.B. Quartiersfest) oder anderweitig genutzt werden.



Schemaschnitt Parkplatz Ost

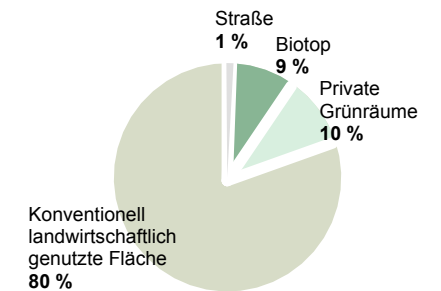


Schemaschnitt Parkplatz West

7 Freiflächen

7 Freiflächen Bestand

Natur- und Außenräume - Bestand



100 % = ca. 85.200 m²
Grundstücksfläche ges.

- Fläche vollständig auf wasserundurchlässigem Seeton
- Wenig Gehölze im Bestand

Legende

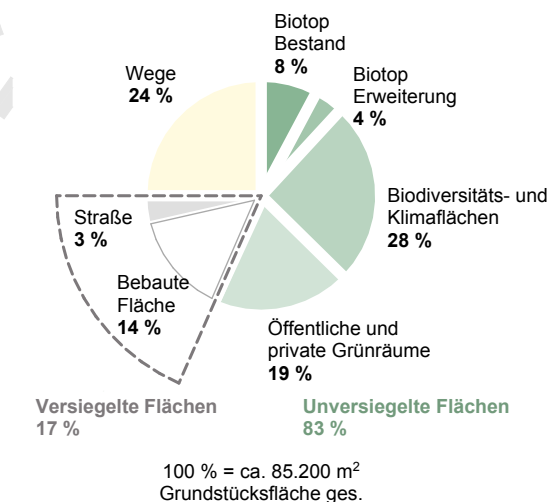
- Straße
- Konventionell landwirt. genutzte Fläche
- Private Grünräume
- Biotop Bestand
- Gehölze

50 100 200m

7 Freiflächen

Wertvolle und klimaverbessernde Natur- und Außenräume

Natur- und Außenräume - Planung



- Ca. 200 neue Baumpflanzungen
- Biotoperweiterung, Grünflächen mit ökologischer Aufwertung
- Ca. 7% der Grundstücksfläche sind unterbaut

Legende

- Retention
- Straße
- Wege
- Öfftl. und priv. Grünräume
- Biodiversitäts- und Klimaflächen
- Biotop Erweiterung
- Biotop Bestand

50 100 200m

7 Freiflächen Gestaltung



Wegeführung „auf dem Damm“



Dauerfeuchte Biotop-Bereiche



Naturnahe Spielgeräte im Überflutungsbereich

Wasserretention und Ausgleichsfläche

Die Nordöstliche Retentionsfläche soll landschaftlich geprägt sein. Die sanfte Modellierung erzeugt eine weiche Landschaft mit Mulden zur Regenwasserrückhaltung und erhöhten, deichartigen Wegen, die auch bei und nach starken Regenfällen die Wegebeziehungen sicherstellen. Naturnah gestaltete Kinderspielplätze nehmen das Thema Wasser auf.

7 Freiflächen Gestaltung



Wasserhöchststand als
Gestaltungselement



Spielangebot für
kleine Kinder



Bewegungssportflächen
als Überflutungskörper

Wasserretention und Spielbereiche im Westen

Im Bereich der Spielflächen wird das Thema Regenwasser spielerisch umgesetzt.

Freiraumelemente dienen entweder aktiv dem Regenrückhalt oder nehmen in ihrer Gestaltung Bezug auf das Thema.

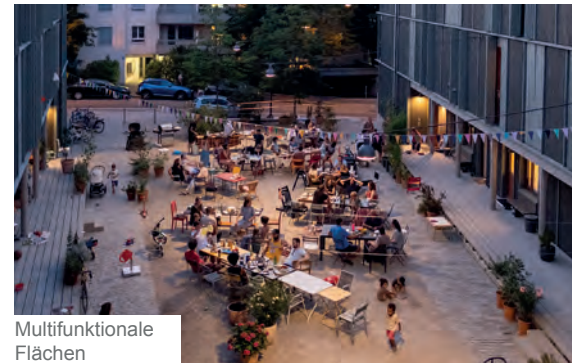


Der Karolinenanger

Der Karolinenanger ist das verbindende Element des Quartiers.

Hier verlaufen die Hauptwegebeziehungen im Quartier. Die Grünzone ist Treffpunkt der Bewohner und verbindet alle Bereiche miteinander.

7 Freiflächen Gestaltung



Multifunktionale
Flächen



Zentrales
Wasser-Feature



Vereinzelt Außen-
gastronomie

Das Quartierszentrum

Am Quartiersplatz treffen die wichtigen Wegebeziehungen aufeinander. Hier können Bewohner genauso wie Besucher zusammenkommen. Durch die autofreie Gestaltung dieses Bereiches sind hier auch wohnungsnahe Kinderspielbereiche denkbar.



8 Entwässerung / Hochwasserschutz

Siehe insbesondere auch Entwässerungsgutachten von Dippold & Gerold Beratende Ingenieure GmbH im Anhang

8 Entwässerung / Hochwasserschutz

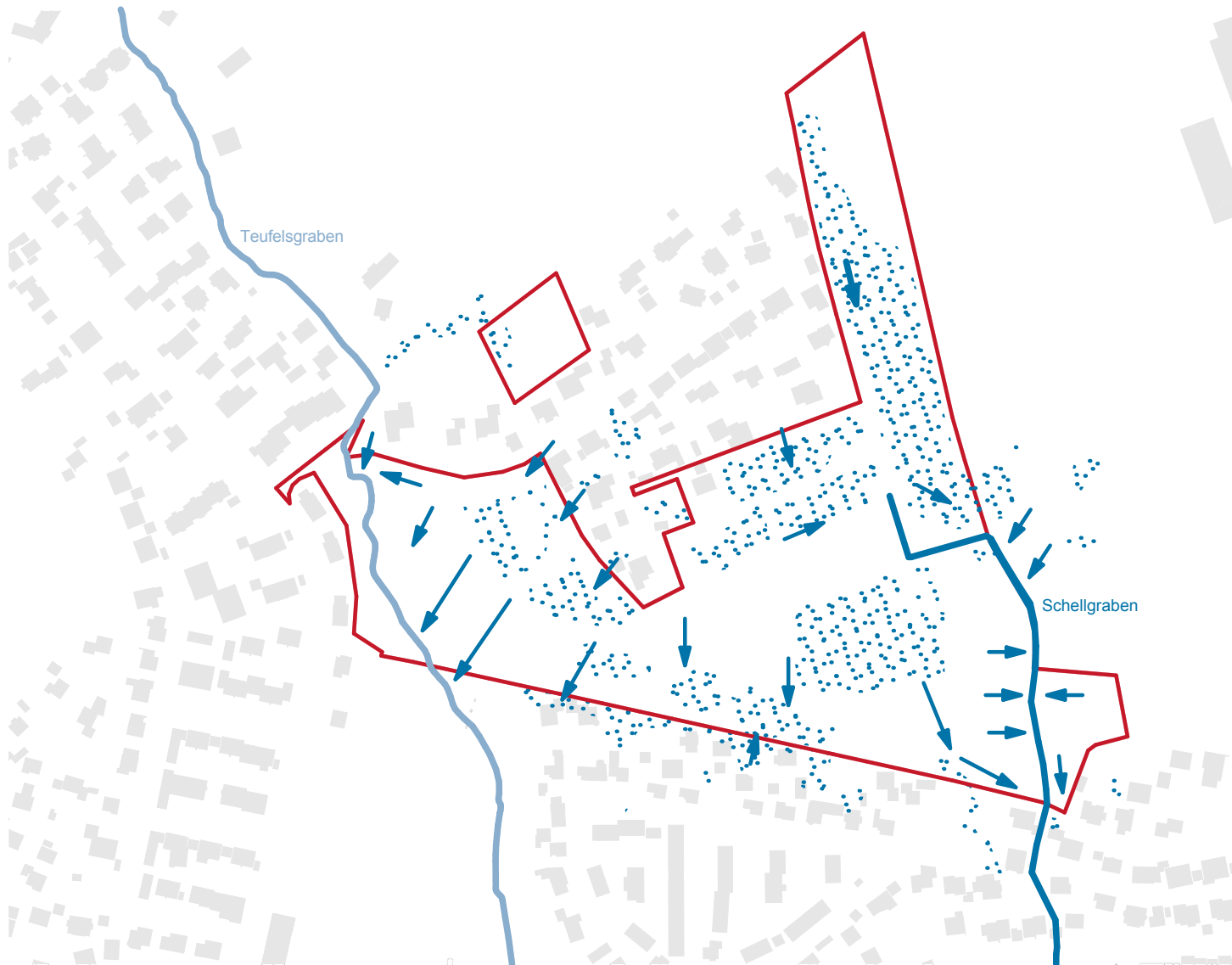
Bestand

Unkontrollierte Entwässerung - Bestand



Quelle: Hydrologisches Gutachten, IB Kokai

Das Gebiet ist weitgehend eben und liegt auf wasserundurchlässigem Seeton. Derzeit erfolgt die Entwässerung unkontrolliert - die Niederschlagsabflüsse gelangen teils in die angrenzenden Gräben, teils in die bestehenden Siedlungsbereiche. Teilweise auch von bestehenden Siedlungsbereichen auf das Entwurfsgrundstück.



Legende

- Teufelsgraben
- Schellgraben
- ➔ Fließrichtung
- Stehendes Regenwasser
- ▭ Entwurfsgebiet

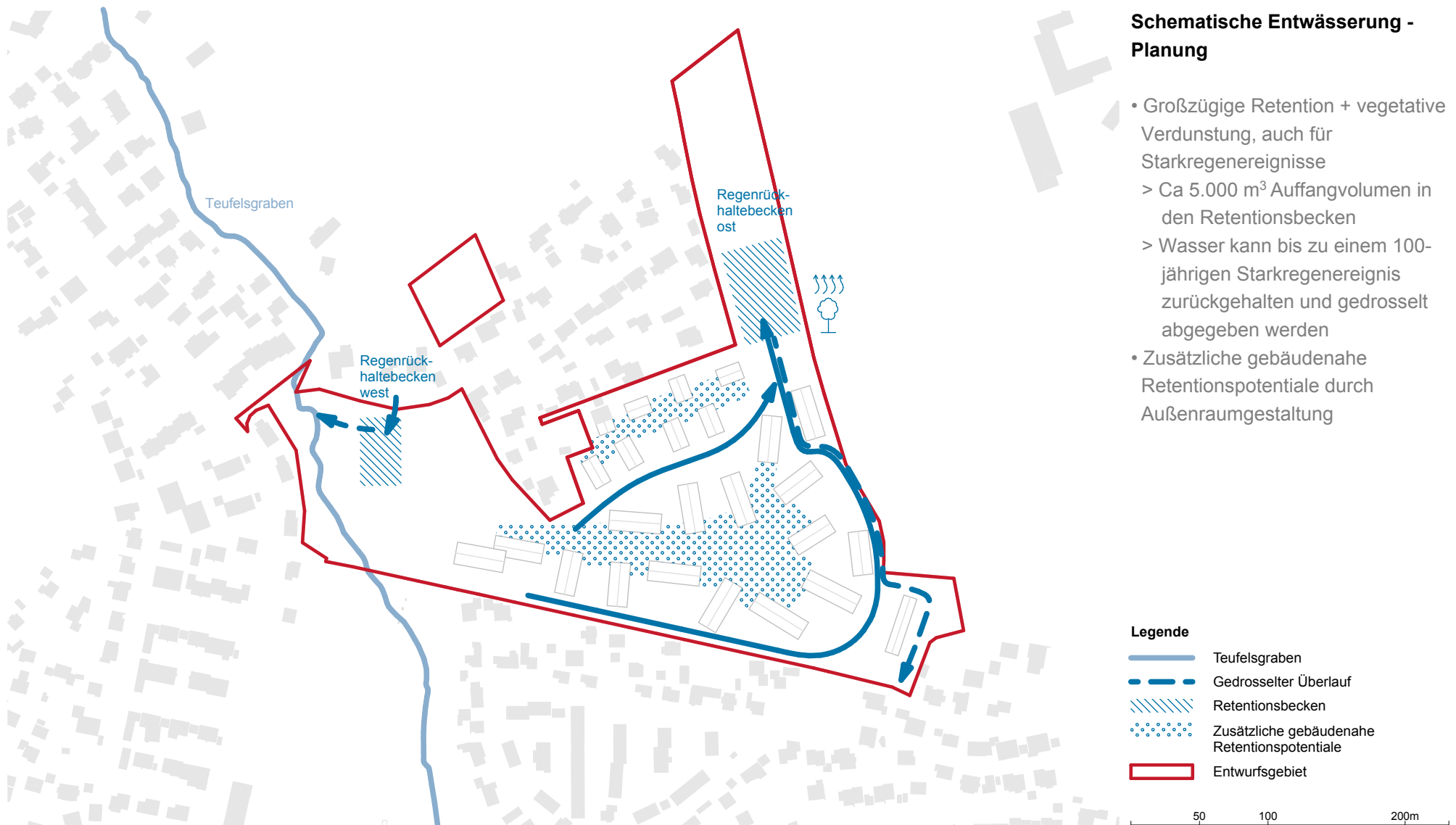
50 100 200m

8 Entwässerung / Hochwasserschutz

Schematische Entwässerung

Schematische Entwässerung - Planung

- Großzügige Retention + vegetative Verdunstung, auch für Starkregenereignisse
 - > Ca 5.000 m³ Auffangvolumen in den Retentionsbecken
 - > Wasser kann bis zu einem 100-jährigen Starkregenereignis zurückgehalten und gedrosselt abgegeben werden
- Zusätzliche gebäudenähe Retentionspotentiale durch Außenraumgestaltung



Legende

- Teufelsgraben
- - - Gedrosselter Überlauf
- /// Retentionsbecken
- Zusätzliche gebäudenähe Retentionspotentiale
- Entwurfsgebiet

8 Entwässerung / Hochwasserschutz Regenwassermanagement

N-V-O
Nuyken von Oefele Architekten BDA
und Stadtplaner

toponauten
landschaftsarchitektur + stadtplanung GmbH

Vernetzte Rückhaltesysteme

Bei dem vorliegenden Konzept handelt es sich um eine vorläufige Abschätzung auf Grundlage der derzeitigen Planungstiefe.

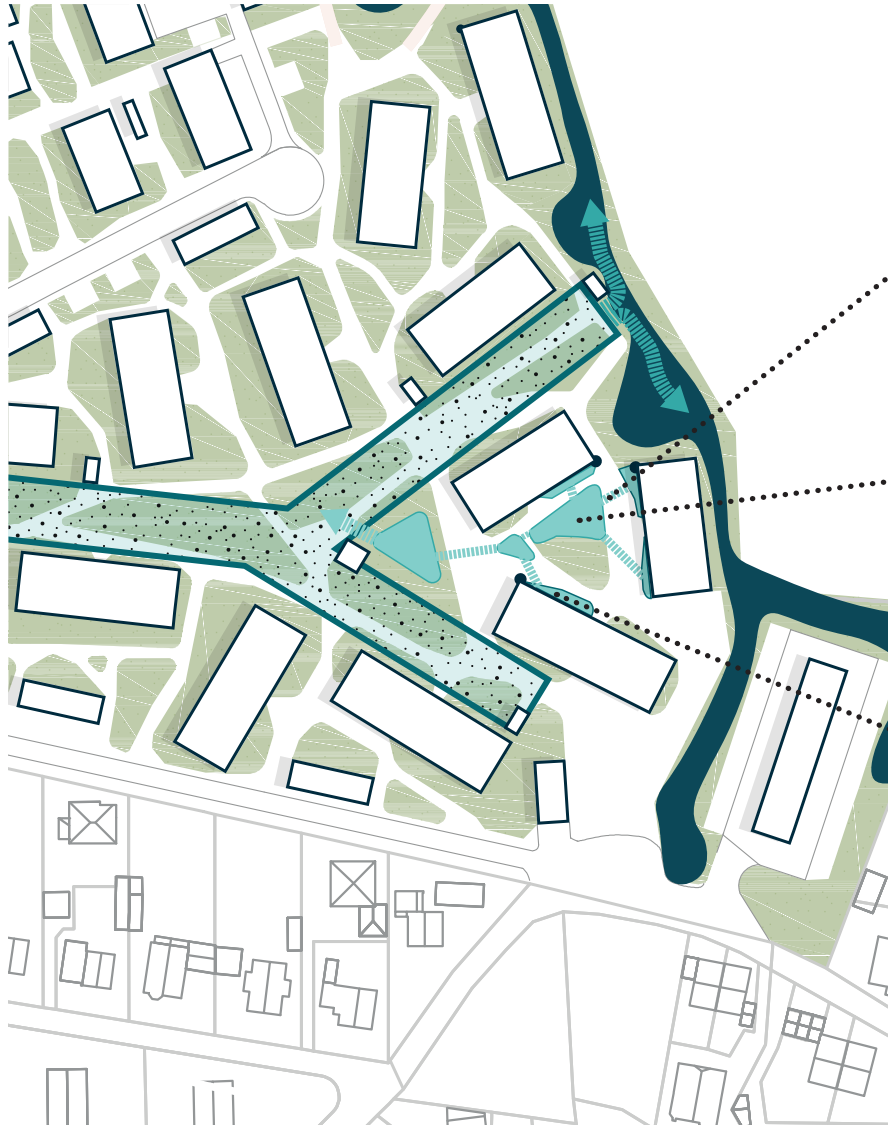
Durch die besondere Lage des Plangebietes auf weitestgehend undurchlässigem Seeton ist eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich.

Ziel ist es, den Abfluss möglichst stark zu verzögern, um die nachfolgenden Wasserleiter nicht zu überlasten. Hierzu wird das anfallende Wasser in Mulden gesammelt, um es von dort gedrosselt wieder abzugeben. Die dafür geeigneten Flächen befinden sich im Westen und Nord-Osten des Plangebiets.

Vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse verdeutlicht die örtliche Situation die Bedeutung eines sensiblen und ganzheitlichen Umgangs mit der Ressource Wasser im Plangebiet.



8 Entwässerung / Hochwasserschutz Regenwassermanagement



Offene und geschlossene Rinnen



Offene Mulde mit Aufenthaltswert



Verdunungsbeet an der Fassade

Elemente der Retentionskaskade

Die im Weiteren beschriebenen Maßnahmen entsprechen in weiten Teilen den Prinzipien der Schwammstadt. Da die geplanten Satteldächer so gut wie kein Wasser zurückhalten, übernehmen im Freiraum unterschiedliche Elemente diese Funktion. Gebäudenah nehmen Verdunungsbeete das Regenwasser als erstes auf. In ihnen wird das Wasser gespeichert und über Verdunstung abgegeben. Überschüssiges Wasser wird über offene Rinnen in zentraler gelegene Mulden geleitet. Auf dem Dach der neu entstehenden Tiefgarage kann ein erheblicher Teil des Wassers gespeichert und über Kapillarsäulen an die Vegetation darüber abgegeben werden. Im Starkregenfall gibt das Dach die Wassermengen an die Flutmulden ab.

ÜBERSCHLÄGLICHE BERECHNUNG EINER RETENTIONS-KASKADE

Beispielhaft für das Gebäude-Cluster „Soziale Dienste“

Dachfläche

Retentions-Kaskade

Verdunstungsbeete
 Retentionsmulde
 Baumrigole mit Speicherelement
 Multifunktionaler Quartiersplatz

Retention Tiefgaragendach

Retentionsbecken Landschaft

Einleitung Vorflute

Jährlichkeiten: Bemessung 5a / Starkregen 30a / Extrem 100a
 Dauerstufe: D = 60 min (aus KOSTRA 2020: S175/Z209)

Elemente / Belastung	5a	30a	100a
Abfluss von Dachfläch	48,4	70,5	88,0
Verdunstungsbeete	15,6		
Retentionsmulde	18,5		
Baumrigole	3,6		
Quartiersplatz	29,2		
Abfluss zu TG-Retention	7,1	29,2	46,7
RÜCKHALT KASKADE	85 %	59 %	47 %
TG Retention WRB95	361		
(alle Angaben in m³)			

ZUSAMMENFASSUNG

Kaskadenlösung als vielversprechender Ansatz:

- + fast 50% Rückhalt eines Jahrhundertregens
- + Tiefgarage liefert zusätzlichen Puffer
- + Regenwasserretention in den Freianlagen sichert ab.

Retentionskaskade Berechnung

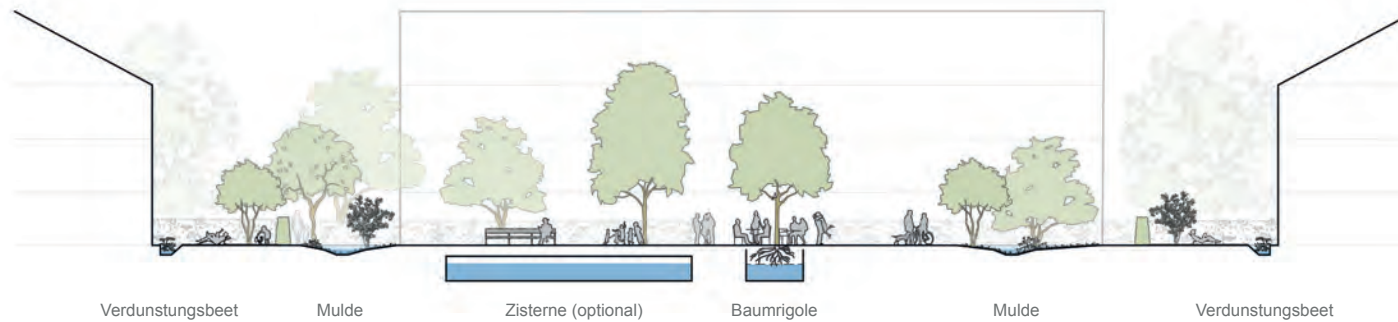
Das Regenwasserkonzept wurde anhand eines Gebäudes und seiner Umgebung exemplarisch berechnet. Das Ergebnis zeigt, dass durch die konsequente Umsetzung von Retentionsmaßnahmen, selbst bei einem 100-jährigen Starkregenereignis, fast die Hälfte des anfallenden Regenwassers verzögert und zurückgehalten werden kann.

8 Entwässerung / Hochwasserschutz Regenwassermanagement und Gestaltung

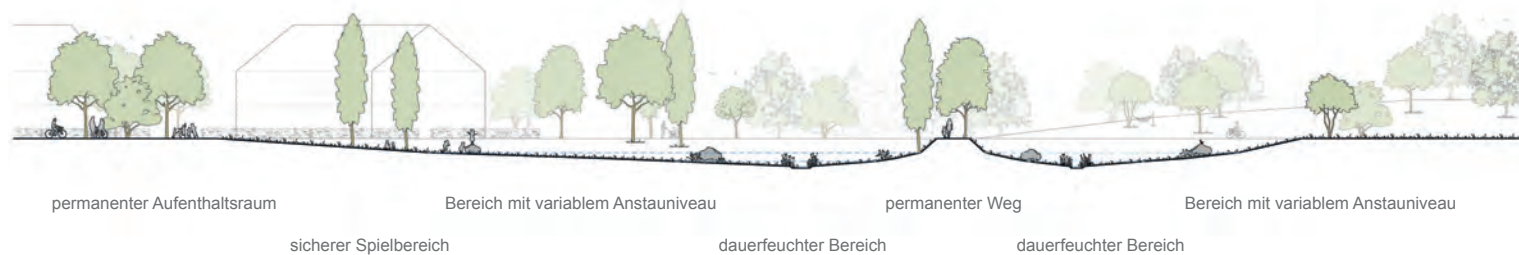
Funktion und Atmosphäre

Die bewusste Gestaltung der Freiräume mit Elementen zur Regenwasserbewirtschaftung wird den Charakter des Ortes maßgeblich prägen.

Schnitt Wohnhof



Schnitt Retentionsfläch



9 Etappierung und Zahlenwerk

9 Etappierung und Zahlenwerk

Zahlenwerk

Zahlenwerk - Baufelder [m²]

Nr.	Σ
P1	859
P2	5.080
P3	1.733

7.672

A	1.727
B	2.577
C	2.305
D	1.555
E	1.619
F	3.039
G	3.709
H	5.097
I	4.964
J	4.181

30.773

Legende

-  Oberirdisches Parken
-  Gemeinschaftliche Tiefgarage
-  Baufelder
-  Entwurfsgebiet

50 100 200m

9 Etappierung und Zahlenwerk Zahlenwerk

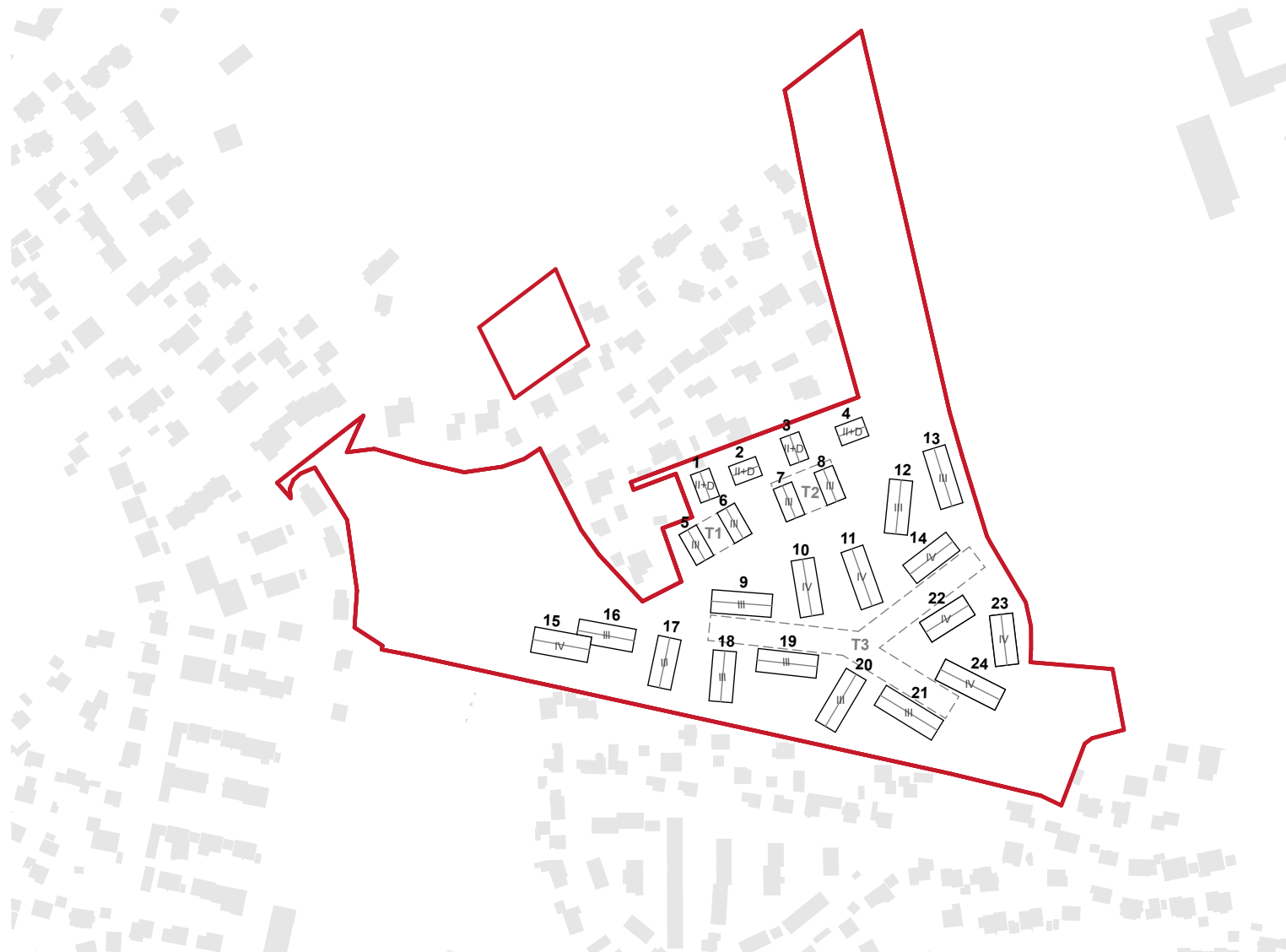
Zahlenwerk - Gebäude [m²]

Nr.	UG	I	II	III	IV	Σ
T1	883	-	-	-	-	883
T2	1.039	-	-	-	-	1.039
T3	3.997	-	-	-	-	3.997

5.919

1	-	225	225	112,5	-	562,5
2	-	225	225	112,5	-	562,5
3	-	225	225	112,5	-	562,5
4	-	225	225	112,5	-	562,5
5	-	275	275	275	-	825
6	-	275	275	275	-	825
7	-	275	275	275	-	825
8	-	275	275	275	-	825
9	-	551	551	551	-	1.653
10	-	522	522	522	522	2.088
11	-	551	551	551	551	2.204
12	-	493	493	493	-	1.479
13	-	551	551	551	-	1.653
14	-	493	493	493	493	1.972
15	-	576	576	576	576	2.304
16	-	478	478	478	-	1.434
17	-	464	464	464	-	1.392
18	-	464	464	464	-	1.392
19	-	551	551	551	-	1.653
20	-	551	551	551	-	1.653
21	-	609	609	609	-	1.827
22	-	464	464	464	464	1.856
23	-	464	464	464	464	1.856
24	-	609	609	609	609	2.436

34.402



10 Anhänge

Anhang 1: Aufgabenstellung Stadtrat

Anhang 2: Präsentation N-V-O vom 08.10.24

Anhang 3: Präsentation N-V-O / Toponauten vom 02.12.24

Anhang 4: Dokumentation Bürgerbeteiligung vom 02.12.24

Anhang 5: Präsentation N-V-O / Toponauten vom 02.06.25

Anhang 6: Entwässerungsuntersuchung

Anhang 7: Mobilitätsuntersuchung

Anhang 8: Umweltfachlicher Bericht