

# 1. Nachbarschaftsinformation Quartierszentrum Nord Ost



21.08.24

# Worum gehts?

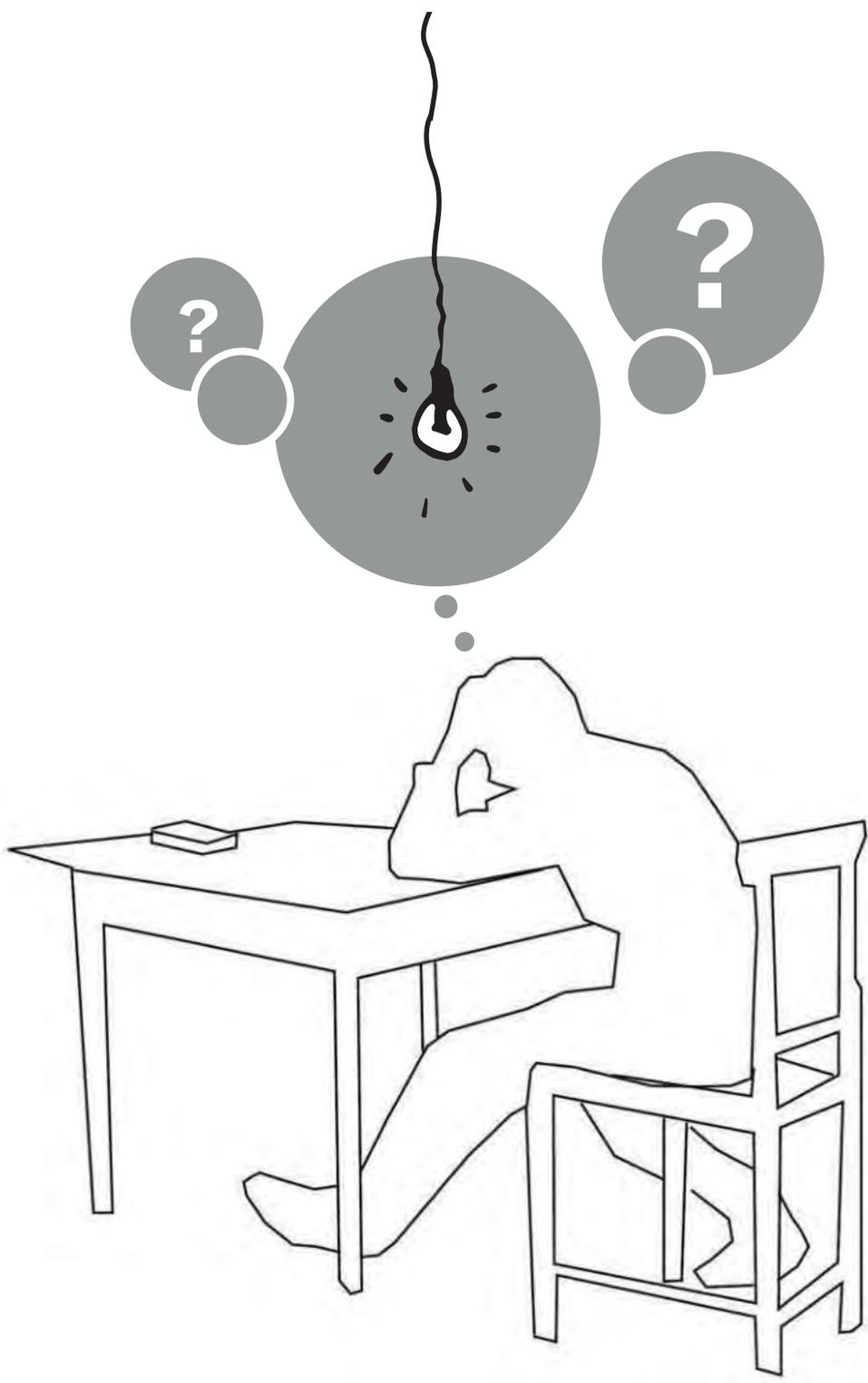


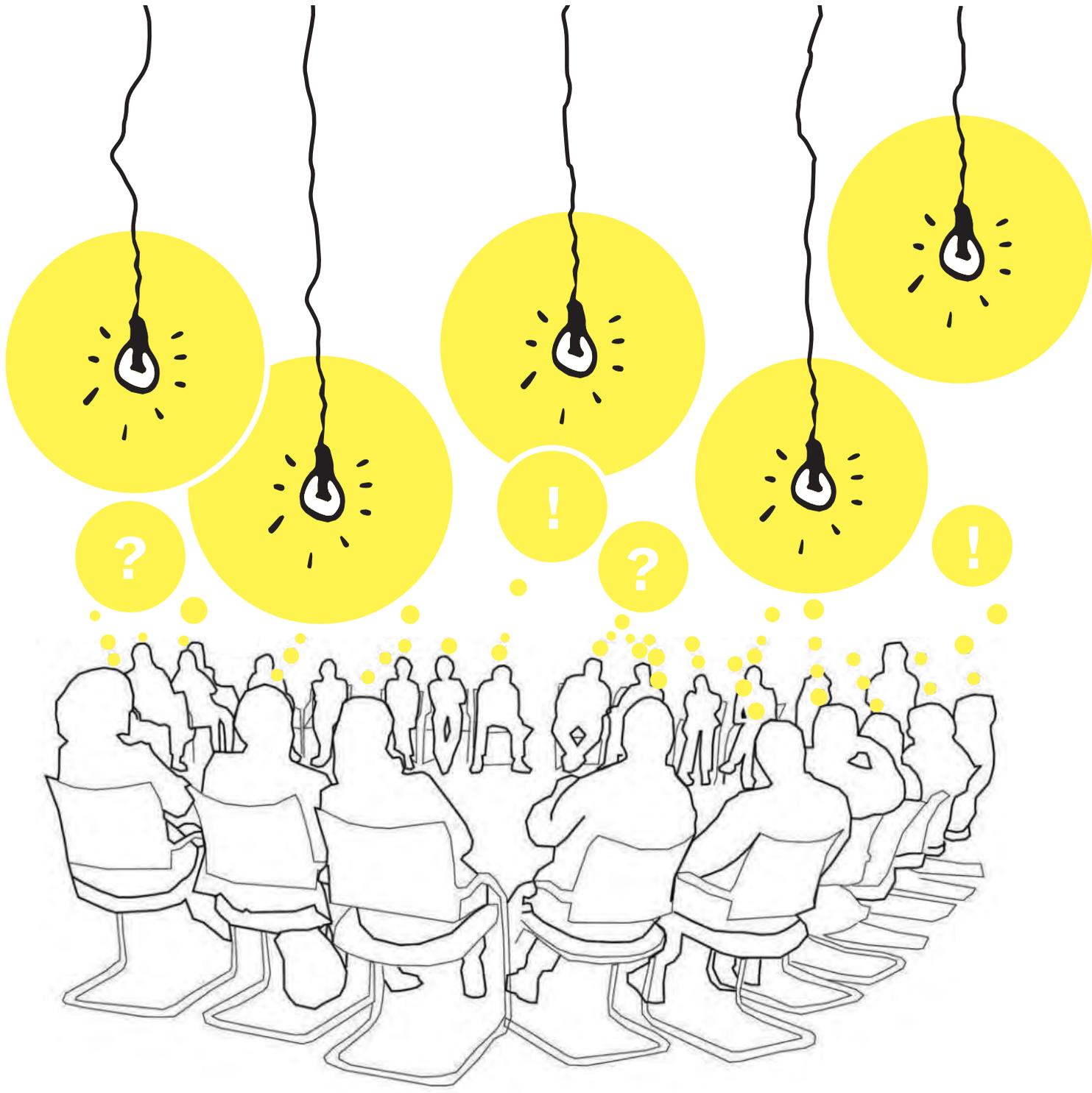
Tonwerksweiher

Sportplatz

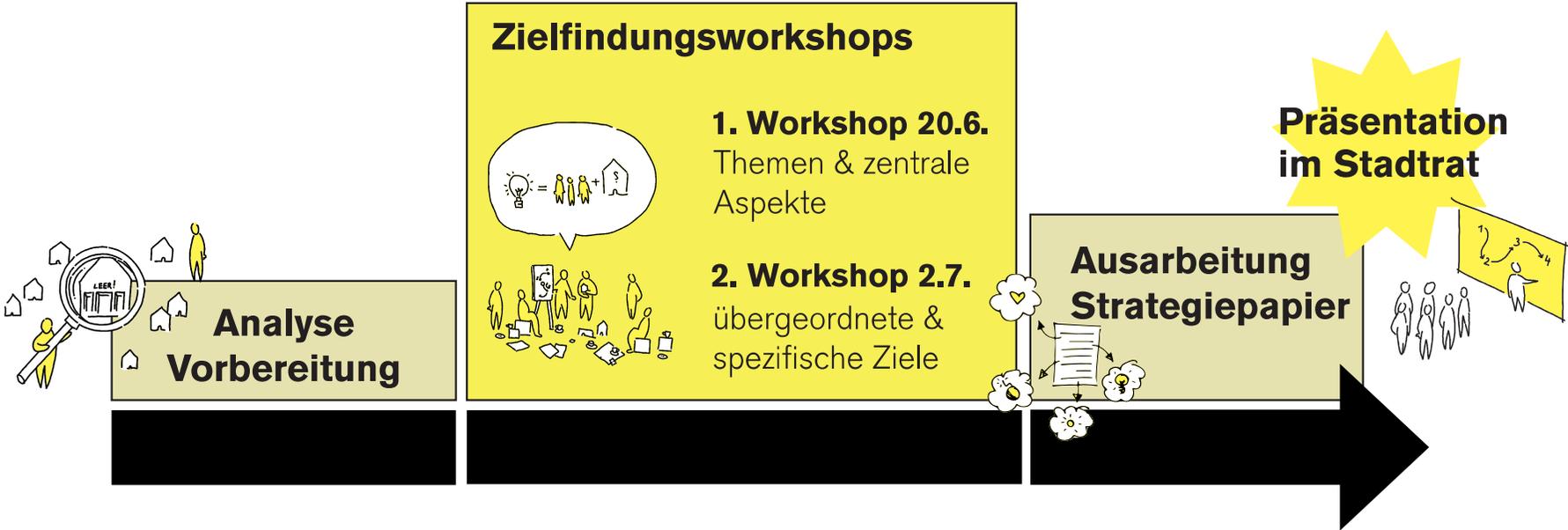
Tierheim







# Prozessdesign





**Die Aufgabe kennenlernen**



**Wichtige Themen und Aspekte identifizieren**



**Ein Bild vor Ort machen ...**

**... vom Alpenblick**



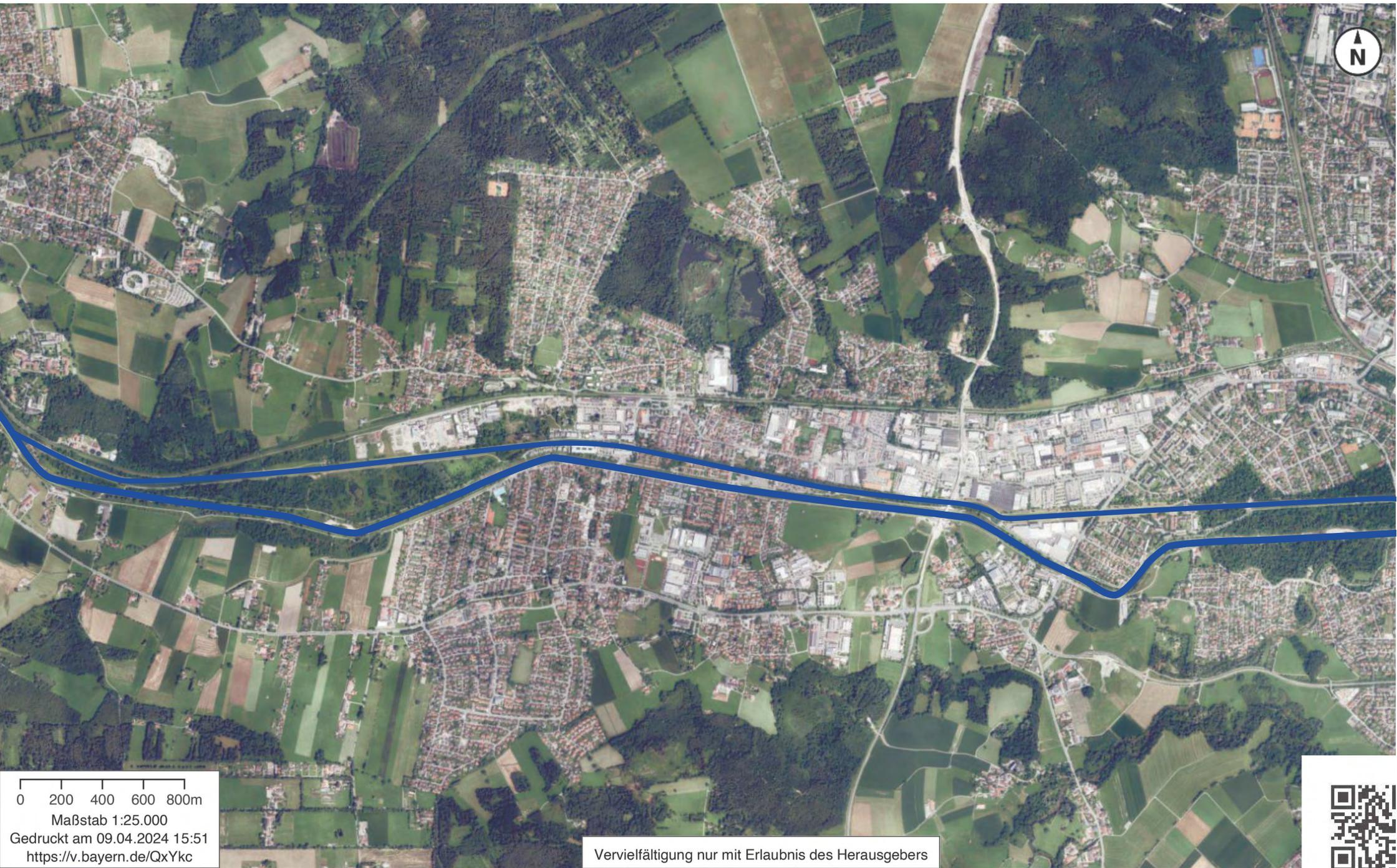
**... auch von den schwierigen Stellen**



# Wichtige Themen und Aspekte identifizieren

# Analyse: Blick auf Kolbermoor

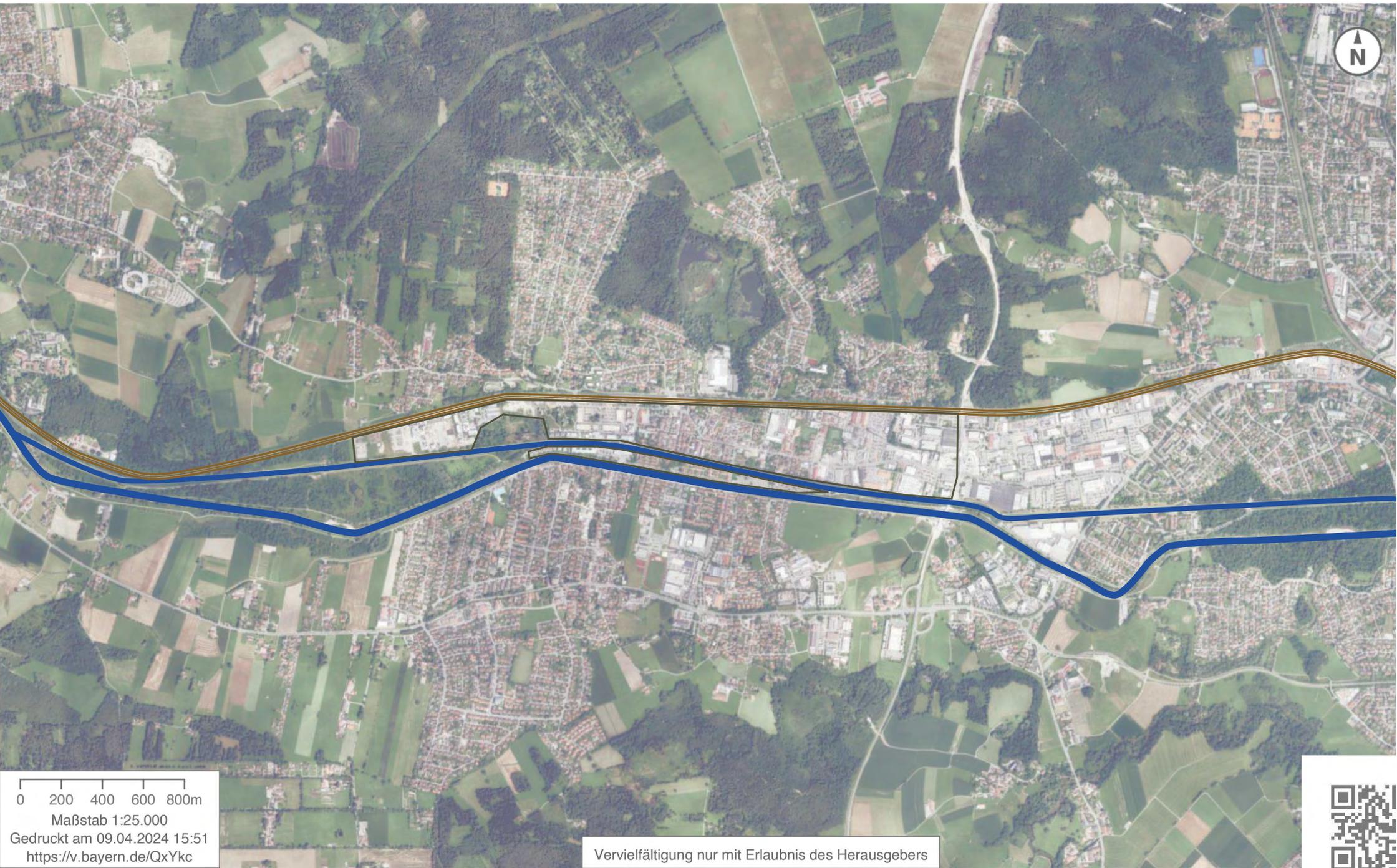




0 200 400 600 800m  
Maßstab 1:25.000  
Gedruckt am 09.04.2024 15:51  
<https://v.bayern.de/QxYkc>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

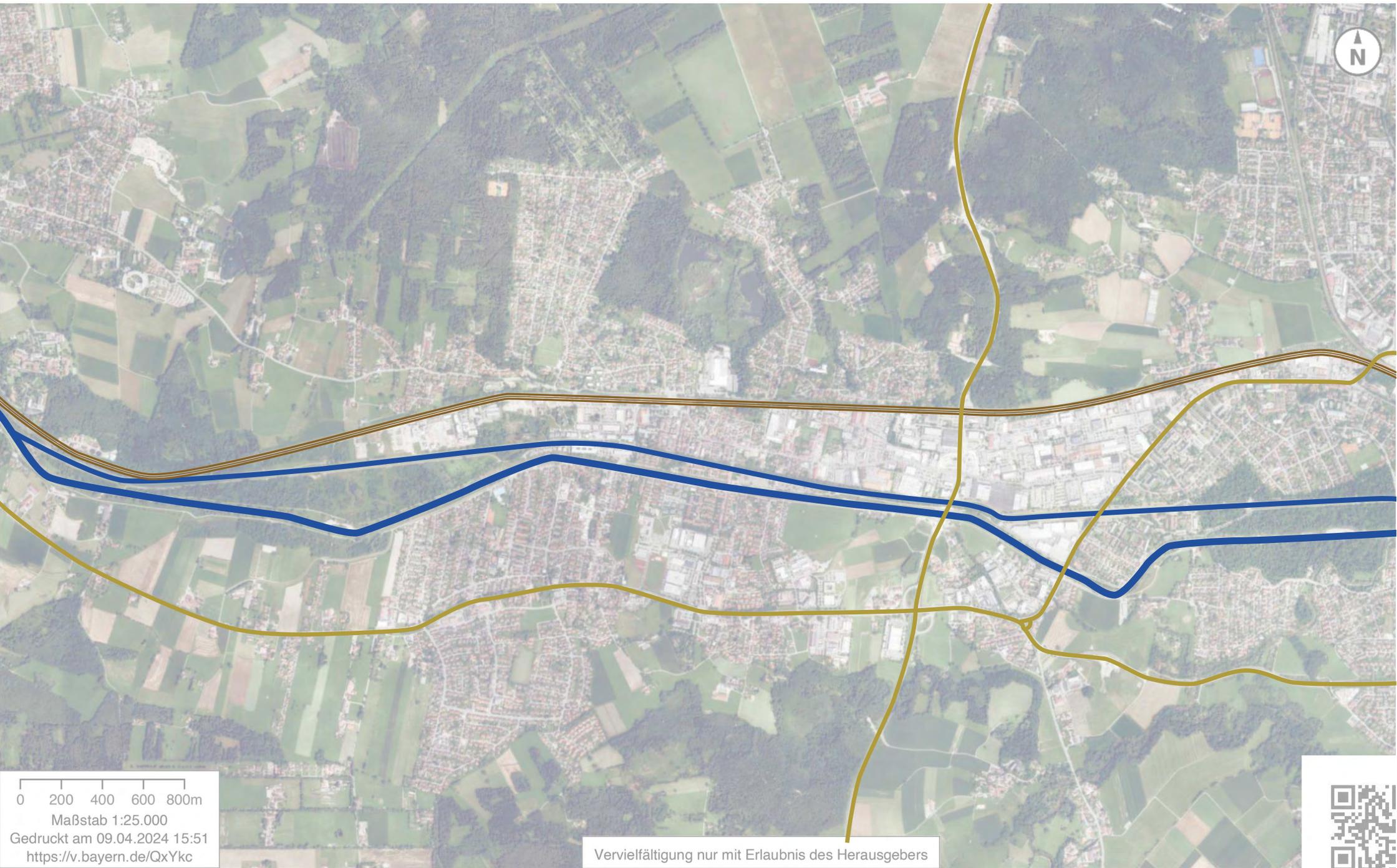




0 200 400 600 800m  
Maßstab 1:25.000  
Gedruckt am 09.04.2024 15:51  
<https://v.bayern.de/QxYkc>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

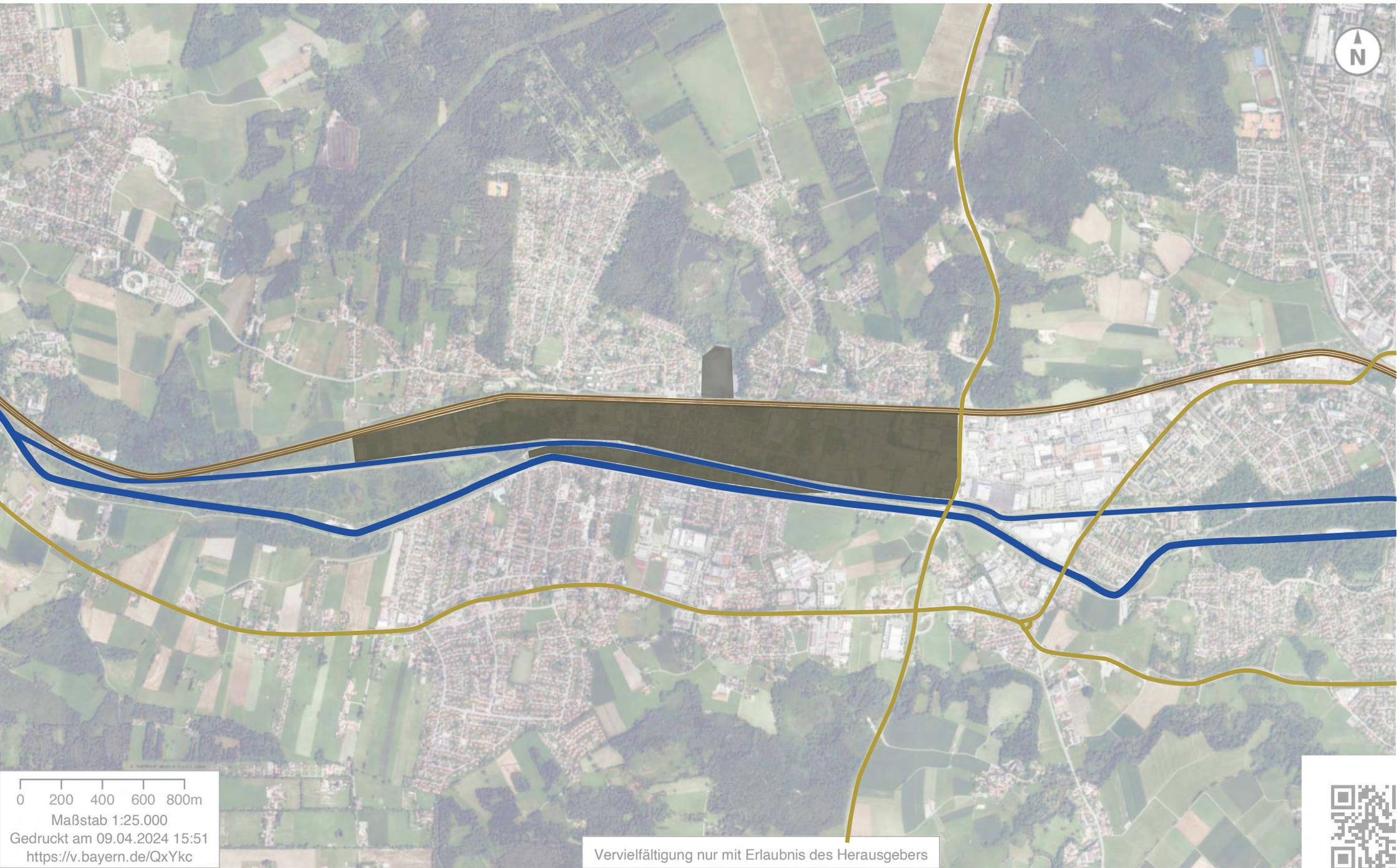




0 200 400 600 800m  
Maßstab 1:25.000  
Gedruckt am 09.04.2024 15:51  
<https://v.bayern.de/QxYkc>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

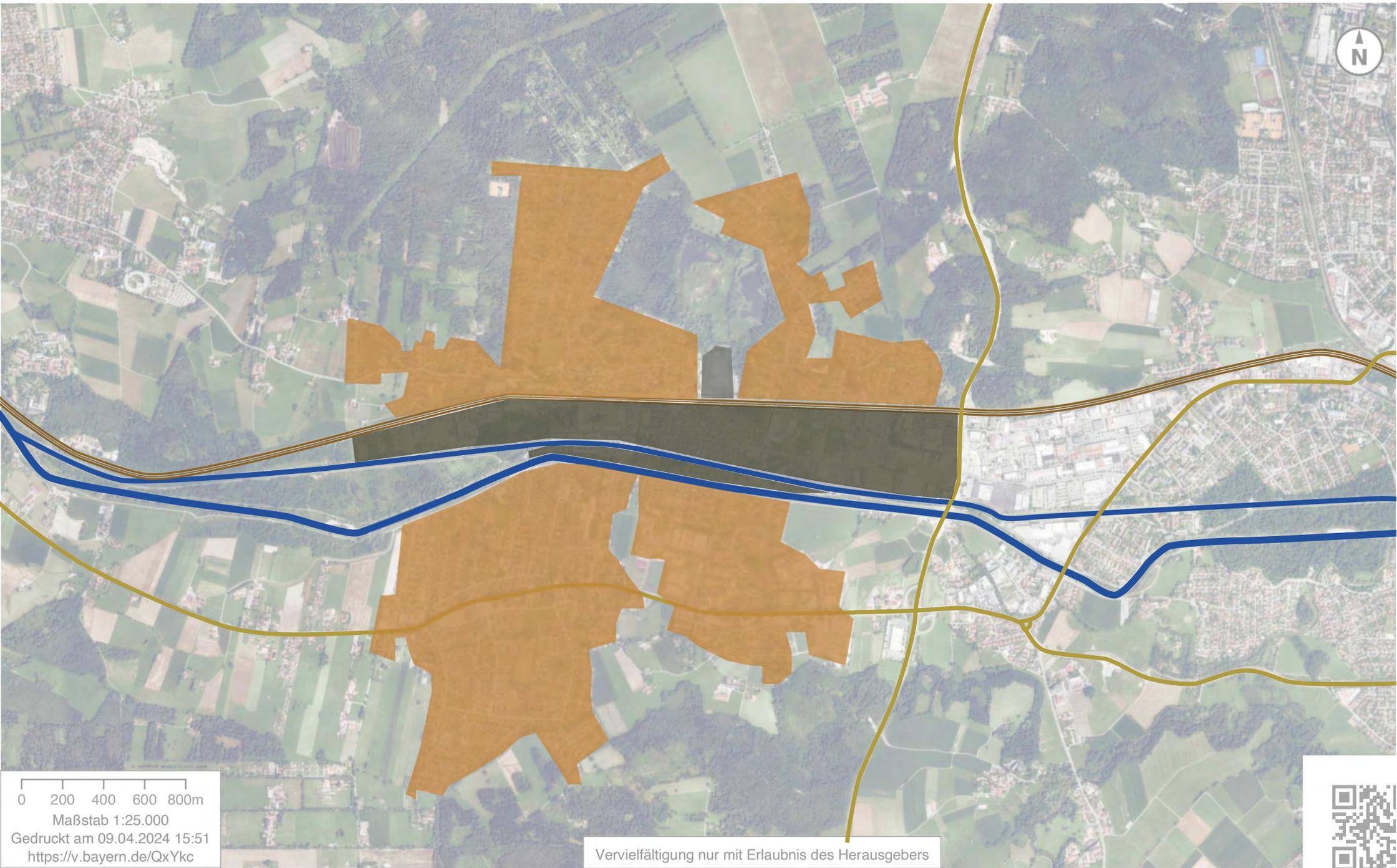




0 200 400 600 800m  
Maßstab 1:25.000  
Gedruckt am 09.04.2024 15:51  
<https://v.bayern.de/QxYkc>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

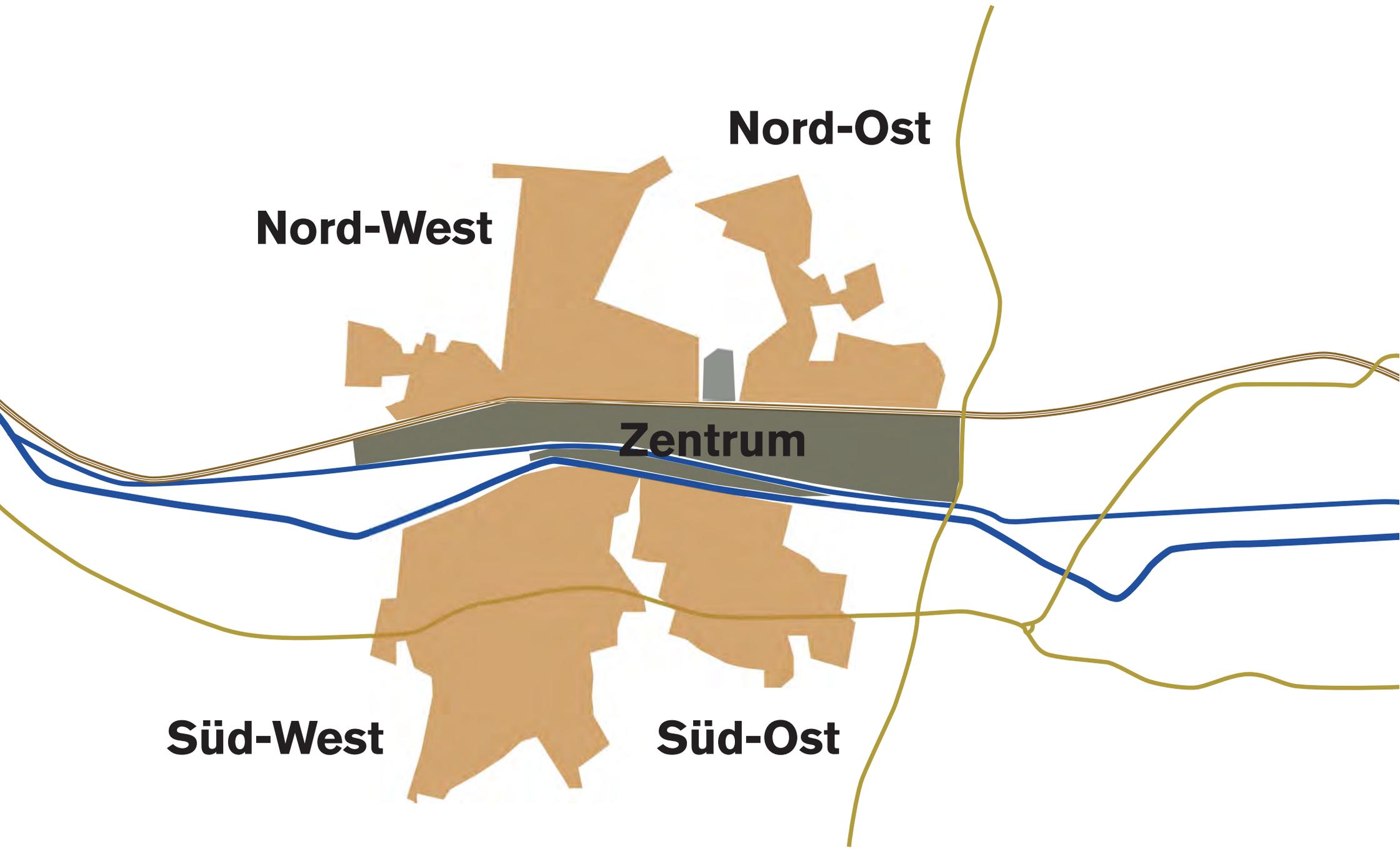




0 200 400 600 800m  
Maßstab 1:25.000  
Gedruckt am 09.04.2024 15:51  
<https://v.bayern.de/QxYkc>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers





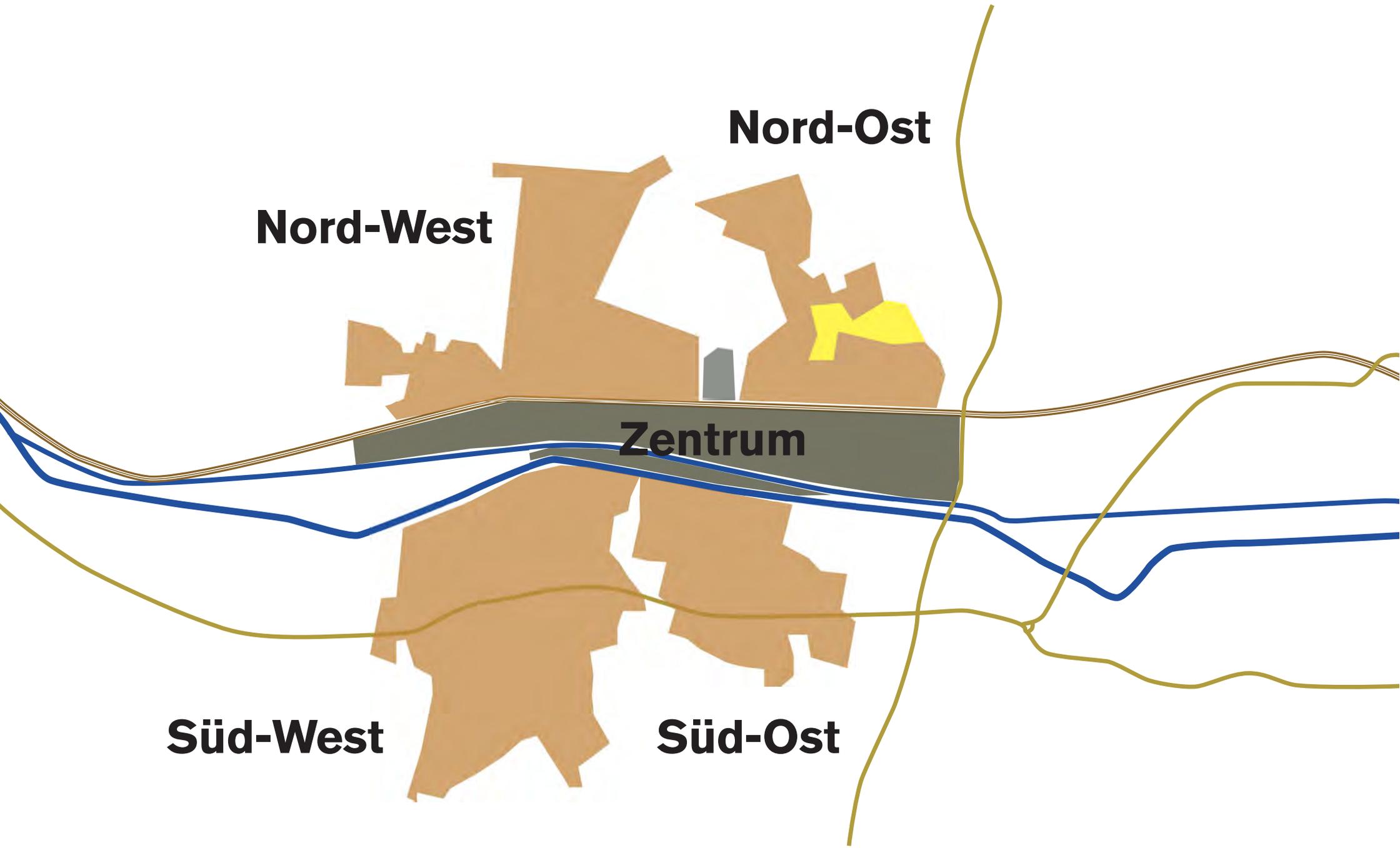
**Nord-West**

**Nord-Ost**

**Zentrum**

**Süd-West**

**Süd-Ost**



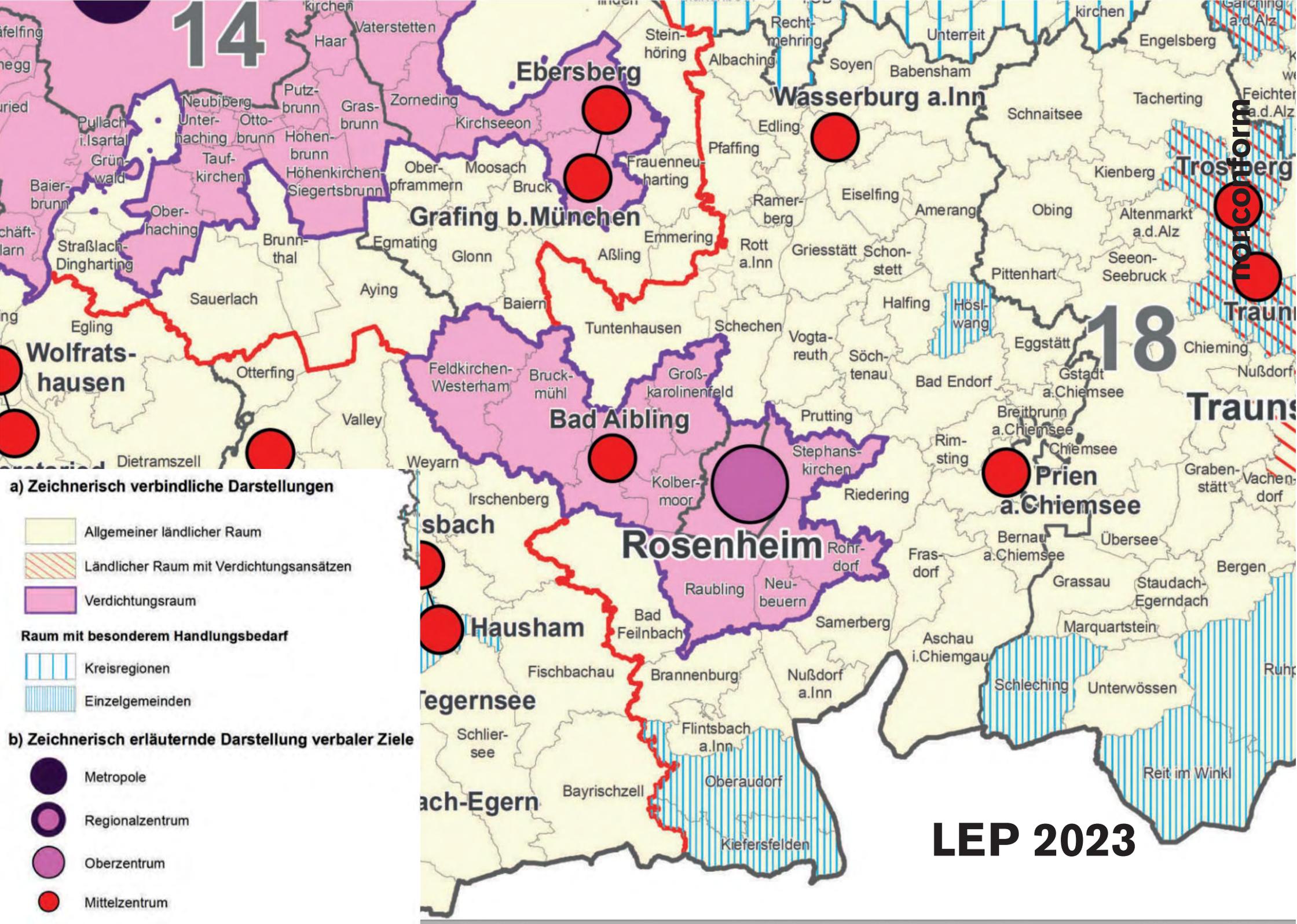
**Nord-Ost**

**Nord-West**

**Zentrum**

**Süd-West**

**Süd-Ost**



14

18

morcomform

LEP 2023

**a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen**

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf**
- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

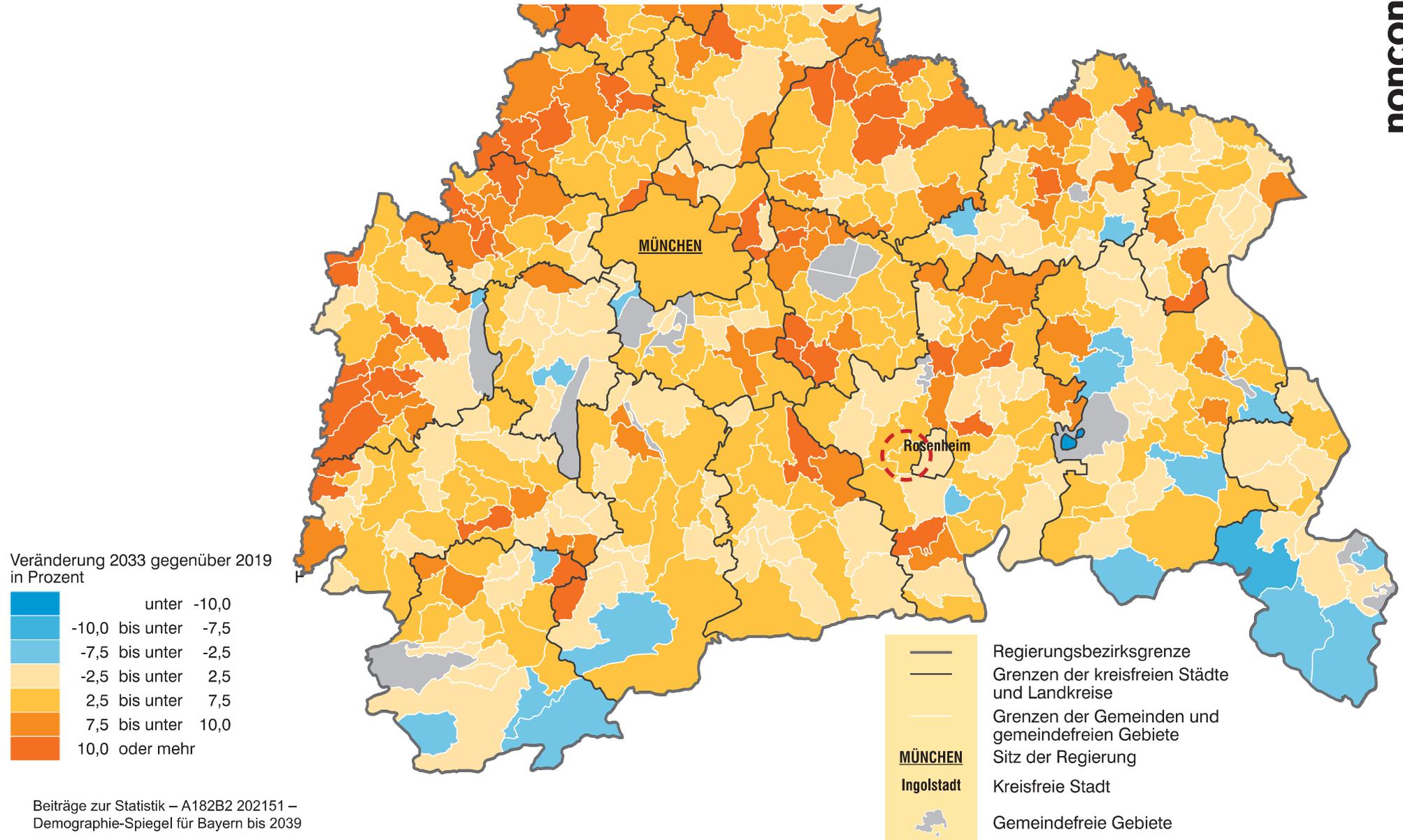
**b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele**

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum

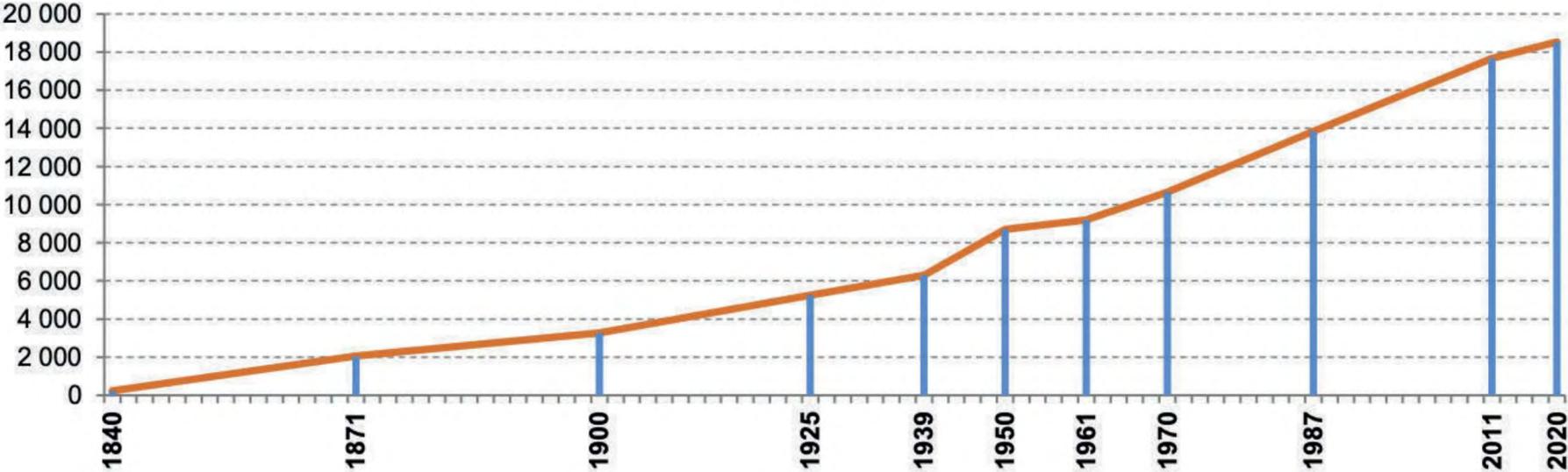
# Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns

Veränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent

nonconform



### Bevölkerungsentwicklung

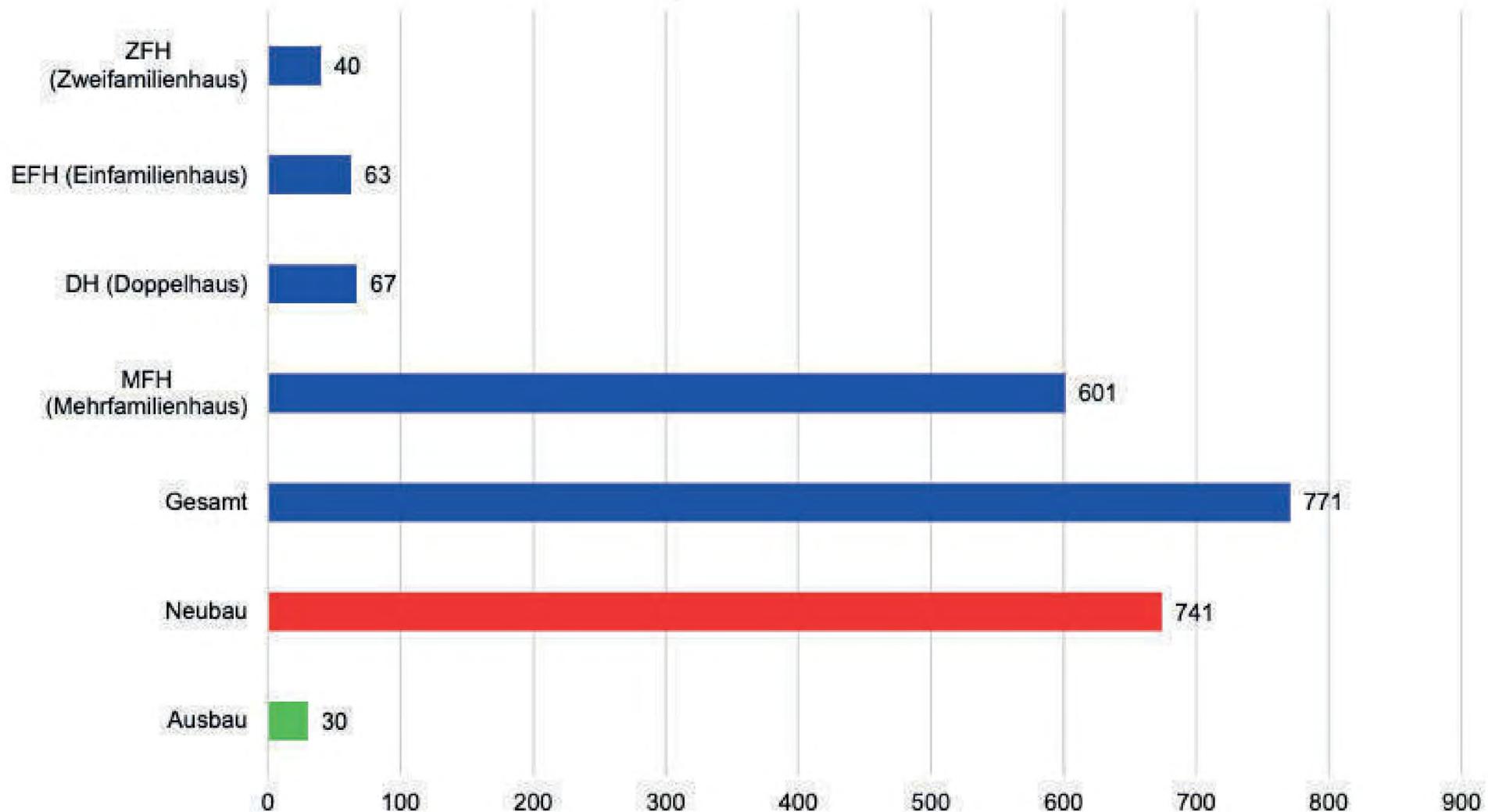


# Siedlungsstruktur & Wohnen



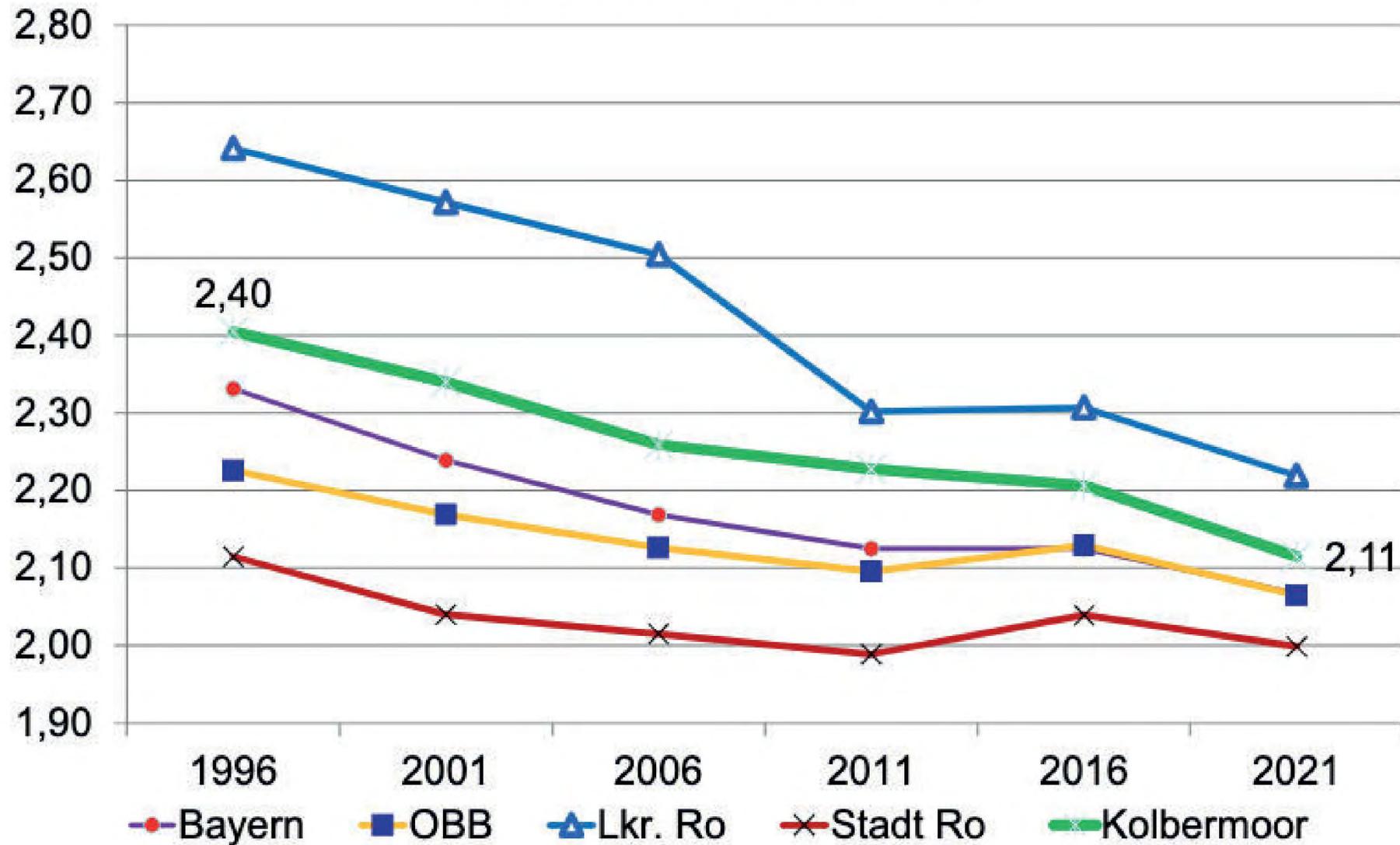
## Wohneinheiten nach Gebäudeart

Summe der entstandenen Wohneinheiten (WE) je Gebäudeart 2017- 2022

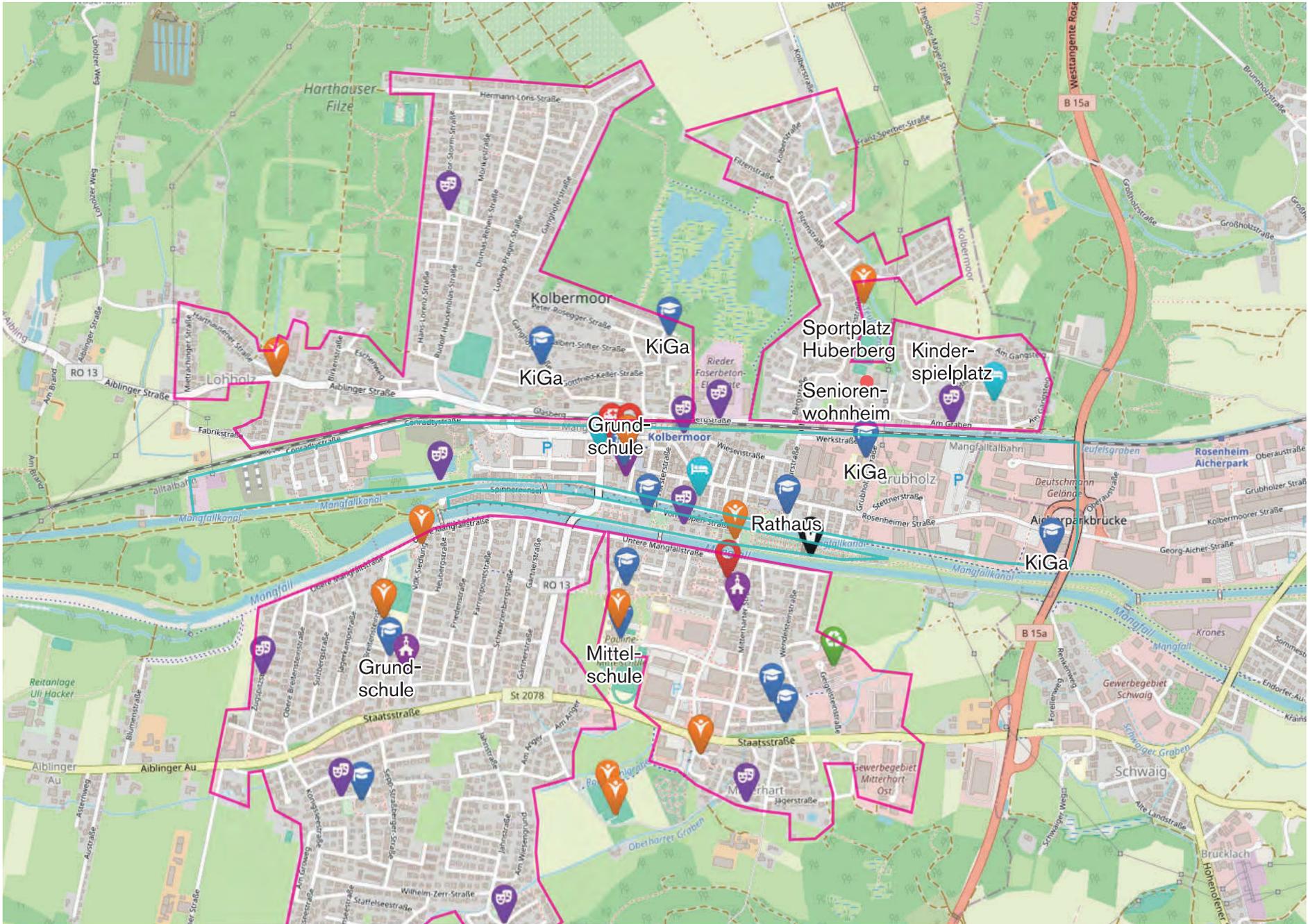




## Personen pro Wohnung

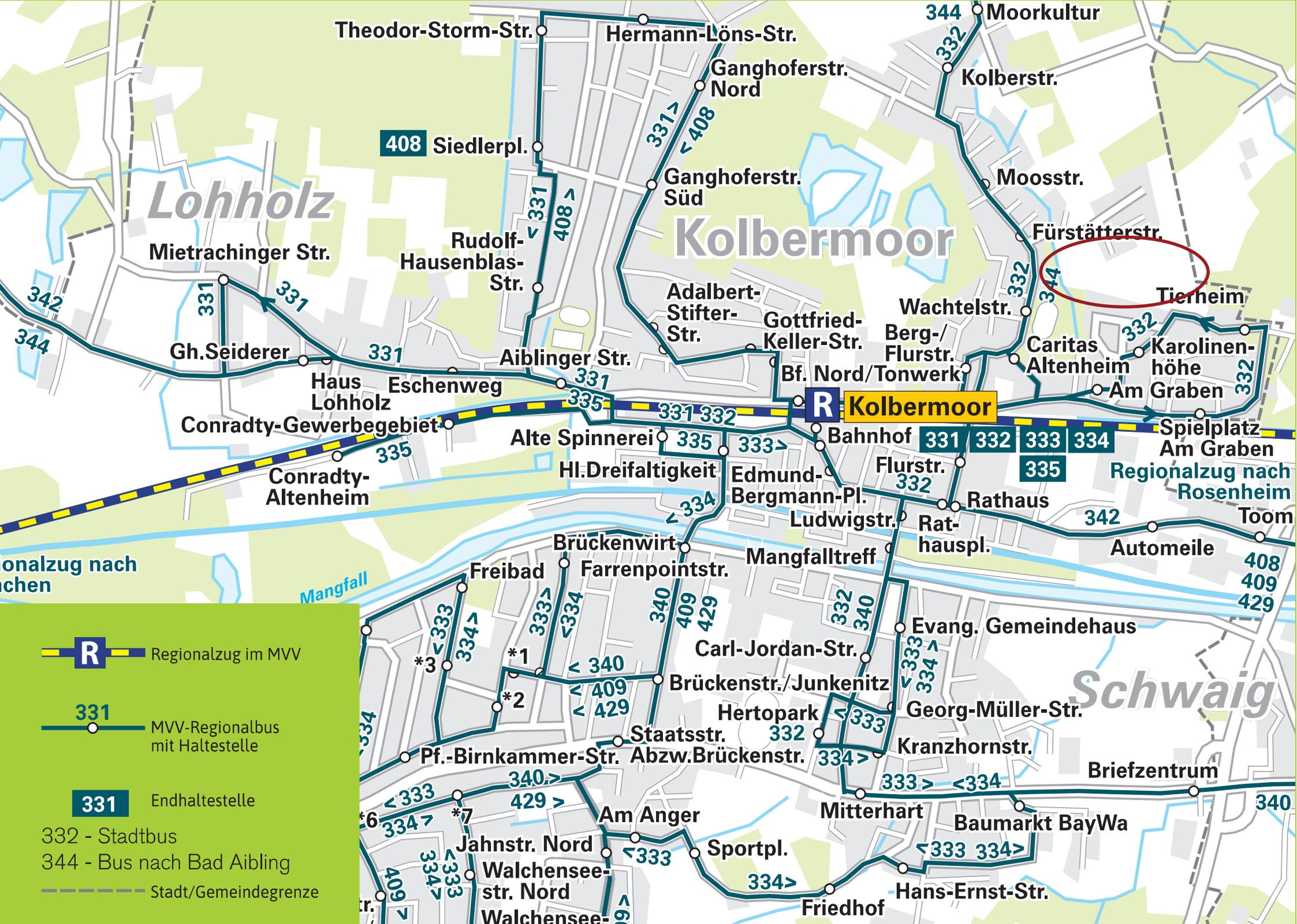


# Nutzungen & Infrastruktur





# Verkehr und Mobilität



**R** Regionalzug im MVV

**331** MVV-Regionalbus mit Haltestelle

**331** Endhaltestelle

332 - Stadtbus

344 - Bus nach Bad Aibling

--- Stadt/Gemeindegrenze

**Lohholz**

**Kolbermoor**

**Schwaig**

**R Kolbermoor**

Fürstatterstr.

342  
344

331

331

331

331

331

331

331

331

331

331

331

331

331

331

331

331

331

342  
344

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

342  
344

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

342  
344

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

342  
344

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

342  
344

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

342  
344

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

335

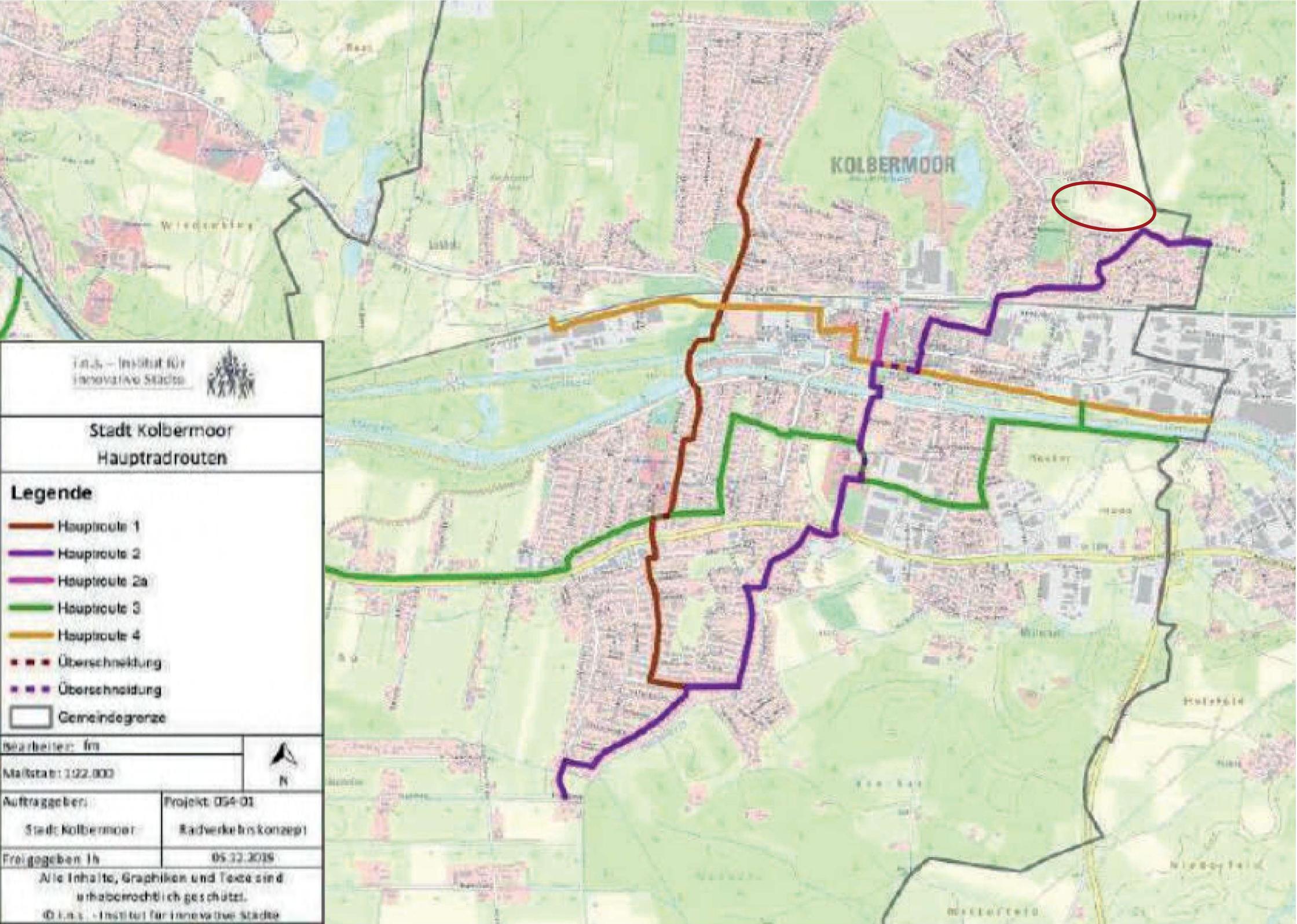
335

335

335

335

335



I.n.S. – Institut für  
Innovative Städte



**Stadt Kolbermoor  
Haupttradrouten**

**Legende**

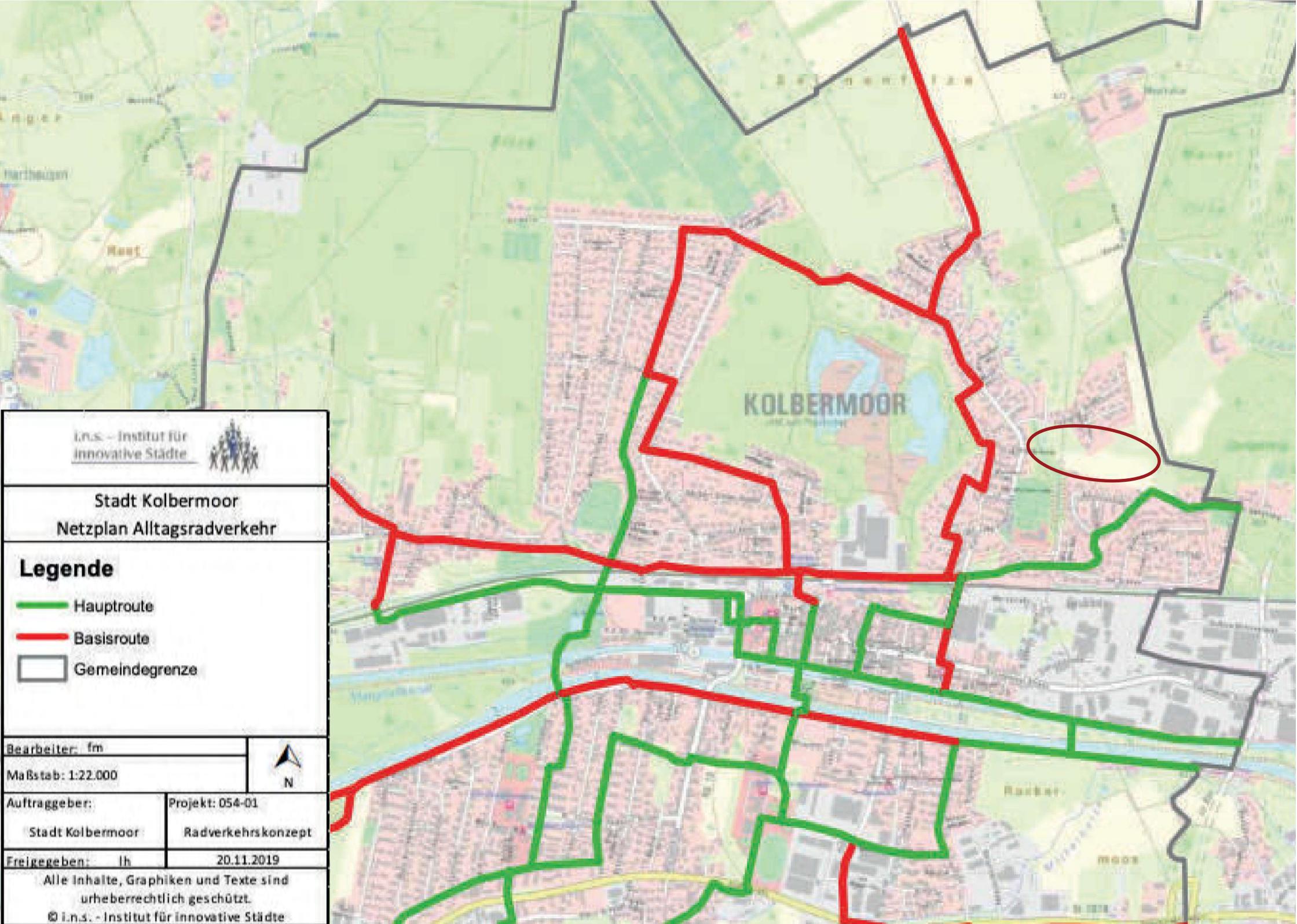
- Hauptroute 1
- Hauptroute 2
- Hauptroute 2a
- Hauptroute 3
- Hauptroute 4
- Überschneidung
- Überschneidung
- Gemeindegrenze

bearbeitet: fm  
Maßstab: 1:22.000



Auftraggeber:	Projekt: 054-01
Stadt Kolbermoor	Radverkehrskonzept
Freigegeben: 1h	05.12.2019

Alle Inhalte, Graphiken und Texte sind  
urheberrechtlich geschützt.  
© I.n.S. – Institut für Innovative Städte



i.n.s. – Institut für  
innovative Städte



Stadt Kolbermoor  
Netzplan Alltagsradverkehr

**Legende**

-  Hauptroute
-  Basisroute
-  Gemeindegrenze

Bearbeiter: fm

Maßstab: 1:22.000



Auftraggeber:

Projekt: 054-01

Stadt Kolbermoor

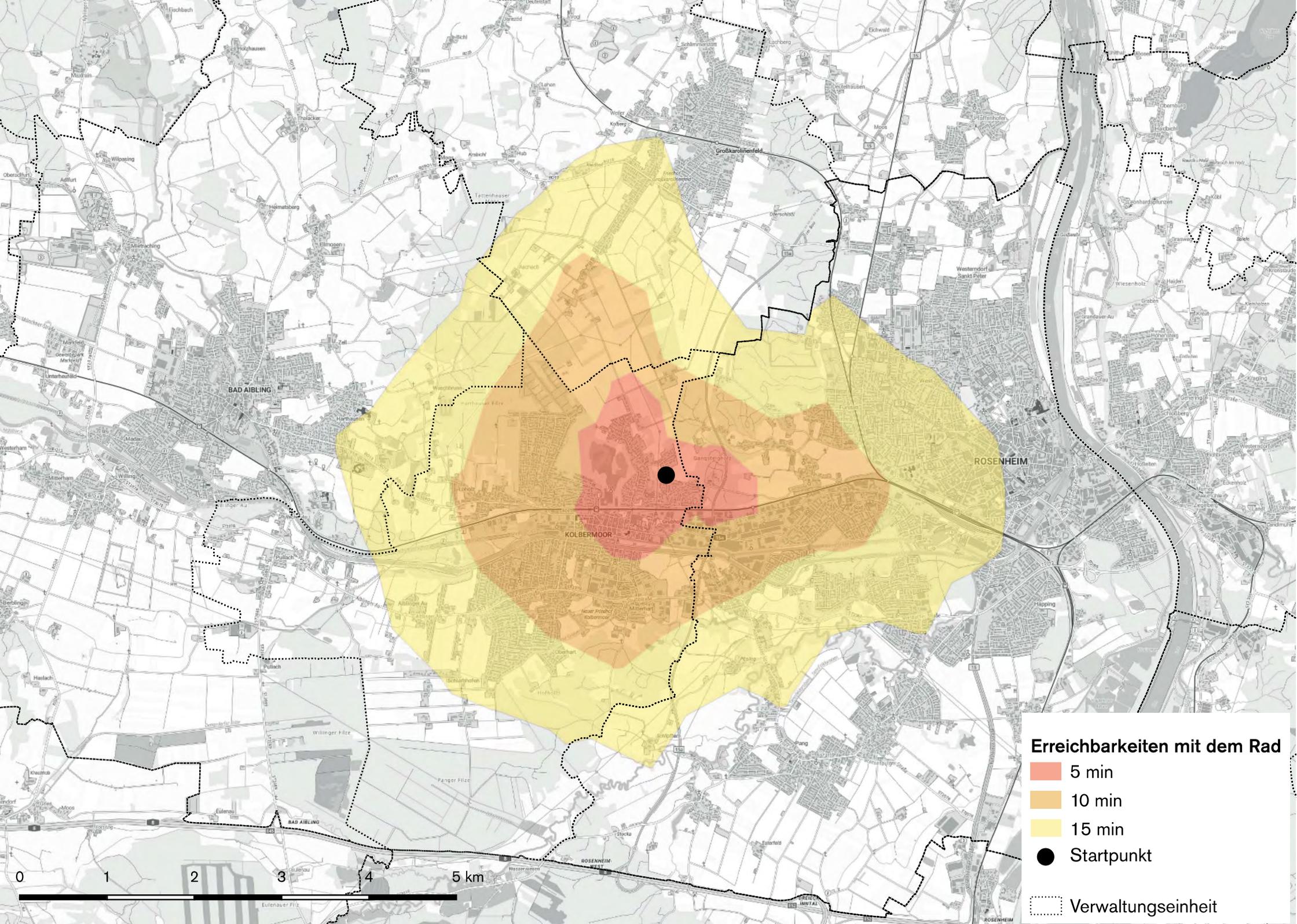
Radverkehrskonzept

Freigegeben: lh

20.11.2019

Alle Inhalte, Graphiken und Texte sind  
urheberrechtlich geschützt.

© i.n.s. - Institut für innovative Städte



**Erreichbarkeiten mit dem Rad**

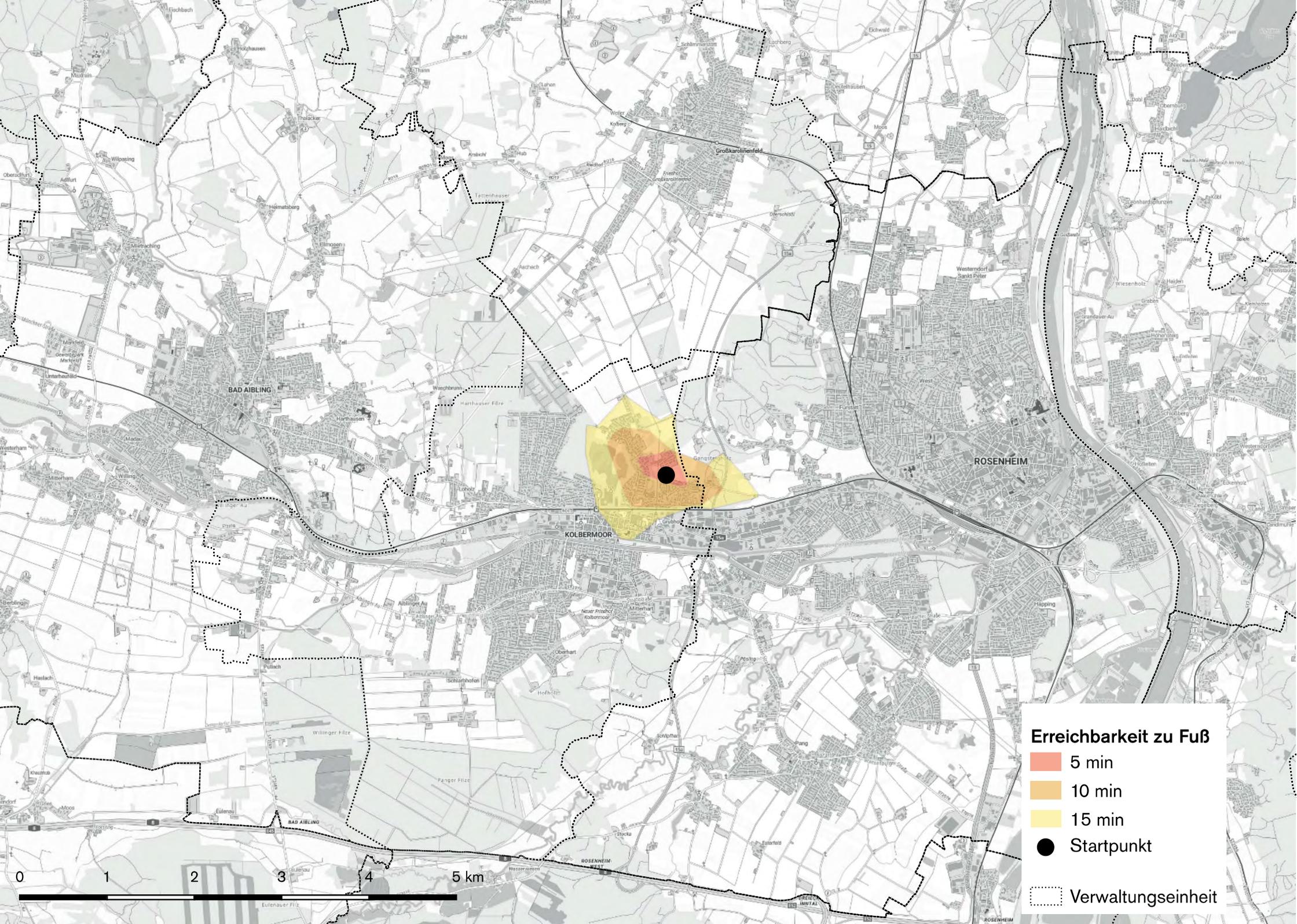
5 min

10 min

15 min

● Startpunkt

⋯ Verwaltungseinheit



**Erreichbarkeit zu Fuß**

5 min

10 min

15 min

● Startpunkt

⋯ Verwaltungseinheit

0 1 2 3 4 5 km

# Grün & Freiraum



**Harthäuser Filze**

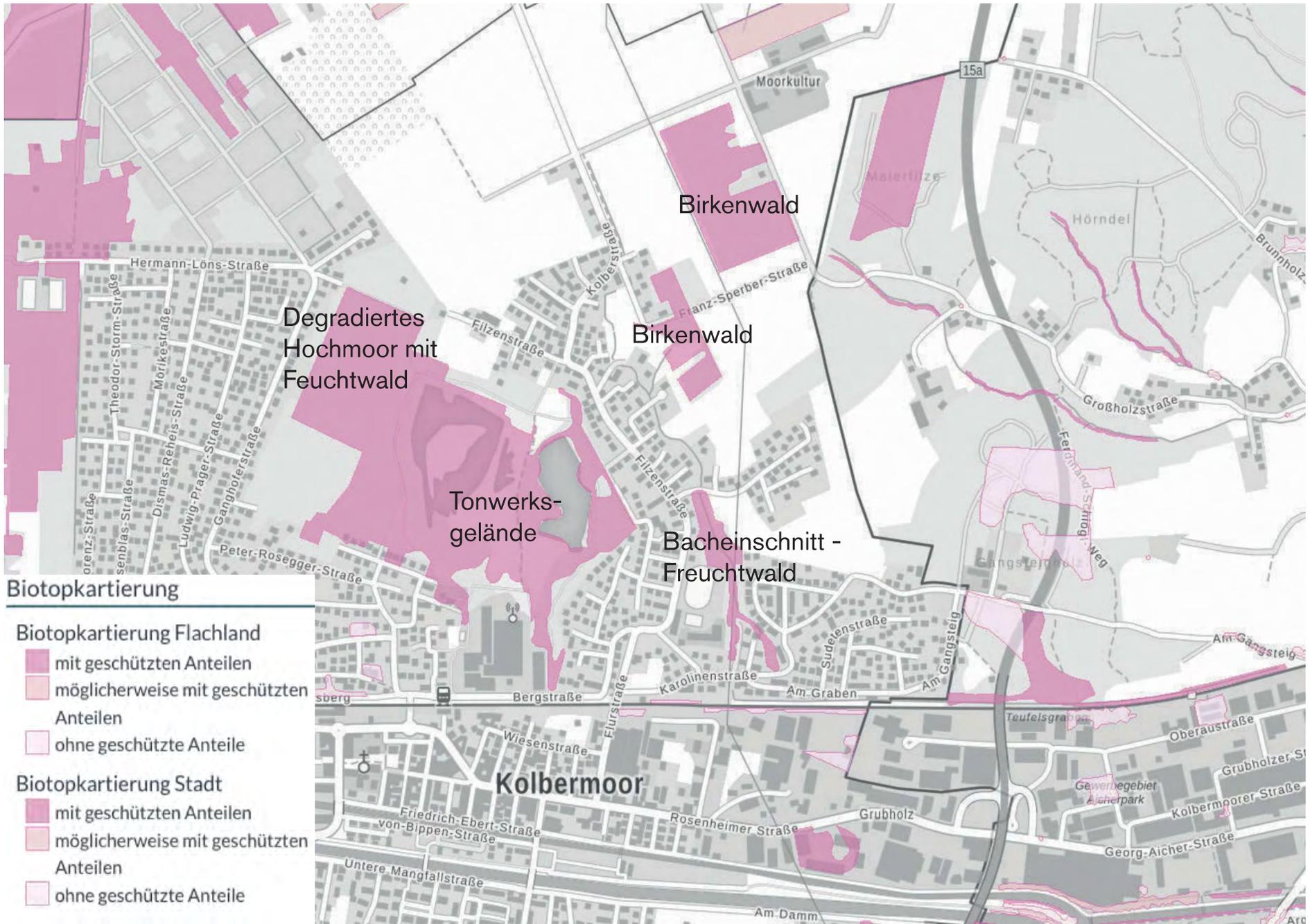
**Siedlerplatz**

**Naherholungsgebiet  
Tonwerkweiher**

**Spinnerei-  
wald**

**Rathauspark**

**Alter  
Friedhof**



**Zusammen weiter denken**



**Anschließend:  
Gemeinsames formulieren von Zielen**



# Thema

## Übergeordnete Ziele

bezahlbarer Wohnraum

bedarfsgerechter Wohnraum

altersgerechtes Wohnen

bezahlbarer Wohnraum

Steuerung künftiger Entwicklungen (Wohnen)

Wohnraum für junge Kolbermoorer

Wir schaffen kostbare MGS für u.d. Personengruppen, die auf den demograph. Wandel zu reagieren  
st) Wir unterstützen eine gute Einfiß in Quartier, also keine Turbostaad G. soll eine Ziel-

u. kulturelle Aufwärtw sein ca. 3. Bedienung Wertelide Wohnw  
20-60jährige Familien - Singl - Multigenerationen

Bebauungsplan zur Sicherstellung der Qualität

Spezifische Ziele für die Fläche

Kolbermoor-übergreifend denken Austausch von Flächen

Es soll keine Satellitstadt / Trabantenstadt entstehen

Der Wohnraum soll kostengünstig sein.

Es braucht eine bedarfsgerechte Mischung an (jüngere) Wohnungen

Es ein Leben ohne Auto möglich sein.

Es braucht eine stimmige Architektur in Balance von Ästhetik, Preis und Nachhaltigkeit

Wohnraumangebot

Nochbarschaft & soziale Infrastruktur

Ganzheitliche Planung - Einbindung

Quartiers-treffpunkte

Soziale Infrastruktur (Kita, ...)

Einbindung der Anwohner:innen

Freizeitangebot

Nahversorgung

Integrierte Stadtlungenen

Wir schaffen ein Angebot an wesentlichen Einrichtungen und eine Verbindung zwischen den bestehenden Quartieren.

Freiraum & öffentliche Räume

Raum für Begegnung (Plätze, ...)

Wertvolle Naturressourcen

Naherholung  
Tonwerksgelände

Fußwege-Verbindungen

Aufenthaltsqualität bestehender Räume auch durch Schaffung neuer Räume bewahren  
In Kolbermoor Nord-Ost werden in Bezug gesetzt.

Teilweise fehlende Freiflächen & öffentliche Räume in K'vor Nord-Ost werden durch Aufenthaltsqual. für mehrere Generationen erzielt.

Die weitere Vorgehens (Käferwald, Kero ...) muss mit in Bezug gesetzt werden.

Mobilität & techn. Infrastruktur

Regenwasser-retention

Verkehrsmix

Infrastruktur-defizite ausgleichen

Öffentliche Anbindung ÖPNV

Wärme- & Energieversorgung

Anpassung an neue Bedürfnisse

Autovekehr

Radverkehr

Mehrwert für Anwohner:innen

Mehrwert für die Allgemeinheit

Dauerwiederholung an Ort des Entstehens  
Schaffung von neuen Akteuren und Anbindung an überregionale Verkehrsnetze  
Lichtungspunkte sind die Basis für Energieversorgung und Mobilität  
Anbindung an 245 und 246  
= übergeordnetes Ziel

Gründe hinzugehen -> Wohlfühlen

Ein Angebot an Einrichtungen für die ganze Nachbarschaft/ Stadt

Schaffen eines Generationenübergreifenden Angebots auf d. Fläche  
Karl-Daniels-Platz

Attraktive, sichere Durchwegung + Vorbedingungen (Frei von HIV)

Identitätsbildung z.B. durch Feste, Veranstaltungen versuchen

Kulturierung einer Aufenthaltszone vor dem Wohnraum  
Teufelsgraben

Zonen, soweit möglich, attraktiv gestalten

Grünzug fortführen

Garten-Stadt  
Begrünte Dächer, Wege

2 in 1 - Nutzung des Regenabflusssystems

Quartiersplatz als generationenübergreifender Begegnungsort

Ausgleichsflächen im Projektgebiet für Retention und Verdunstung

Bebauung an Infrastruktur ist opportunistisch

Probleme der jetzigen Erschließung  
Bebauung lösen

Möglichkeit Wohnraum

Kün Wasser aus Gebiet heraus

Durchführung von MIE und weiteren Maßnahmen im Wohngebiet  
- Erschließung von Wasser  
- Nutzung von Wasser

Zentrale Energieversorgung auf Basis regenerativer Energie, ausreichende Kapazität im Planungsbereich  
= soll modular



## Handlungsfelder



**Wohnraumangebot**

**Nachbarschaft und  
soziale Infrastruktur**

**Freiraum und  
öffentliche Räume**

**Mobilität und  
technische Infrastruktur**

## Übergeordnete Ziele



## Spezifische Ziele



# 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

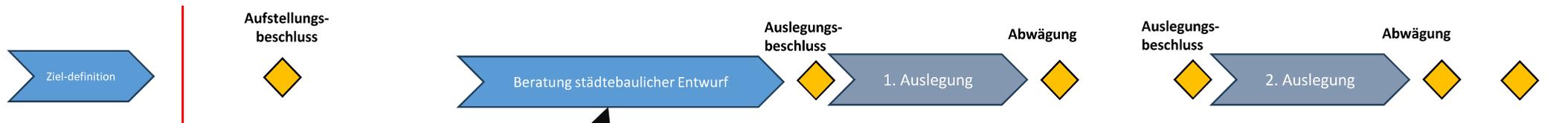
- Wasserrückhalt am Ort des Entstehens
- Gute Anbindung an überörtliche Wege und vielfältiger Verkehrsmix
- Wo notwendig: neue, attraktive und leistungsfähige Verkehrsanbindungen
- Versorgung mit regenerativen Energien -> zukünftige Entwicklungen mitdenken



## Spezifische Ziele

- Lösung bestehender Probleme (Hochwasser, Zufahrt, etc.)
- 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

## Stadtrat Kolbermoor (Planungshoheit)



## Nonconform Ideenwerkstätten



## Planungsteam



# Nachbarschafts- informationsabend

MvB



BESSER BAUEN . BESSER LEBEN .

# Max von Bredow Baukultur GmbH

MvB



BESSER BAUEN . BESSER LEBEN .

# besser bauen. besser leben.



Dr. Max von Bredow, geschäftsführender Gesellschafter

„Wir sind die MvB Baukultur, tief verwurzelt in der Region, und lieben von ganzem Herzen, was wir tun. Wir lieben gute Architektur, wir schätzen gutes Handwerk und wir geben uns nicht mit Allerweltslösungen zufrieden. Wir sehen uns in der Verantwortung, die Schönheit unserer Heimat zu bewahren und die Welt ein Stück besser zu machen. Der Schlüssel dazu ist „Baukultur“. Baukultur bedeutet: Es ist nicht nur wichtig, was wir bauen. Sondern auch, wie wir ein lebenswertes Umfeld schaffen.“

# Das „besser bauen. besser leben.“ Team

Wir sind Ingenieure, Architekten, Bautechniker, Kaufleute, Immobilienfachwirte, ... aus der Region, die die Sprache der Menschen vor Ort sprechen.



Geschäftsführung und Prokuristen

/ Gründungsjahr: 1998

/ Mitarbeiter: ~25

/ 16 nationale und internationale Auszeichnungen

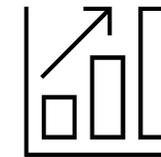
# Baukultur als Strategie mit fünf Aspekten



**Ökologie**



**Soziales**



**Ökonomie**



**Prozessqualität**



**Gute Gestaltung**

# Referenzen



BESSER BAUEN. BESSER LEBEN.



Klosteranger in Weyarn



Tannenhof in Bad Feilnbach



Winklbauer Höfe in Holzkirchen

# Projektwebsite

Auf der Projektwebsite vom Thermenhotel in Bad Aibling mit anschließender Wohnbebauung können wir einen Einblick gewinnen wie eine Bürgerbeteiligung abläuft.

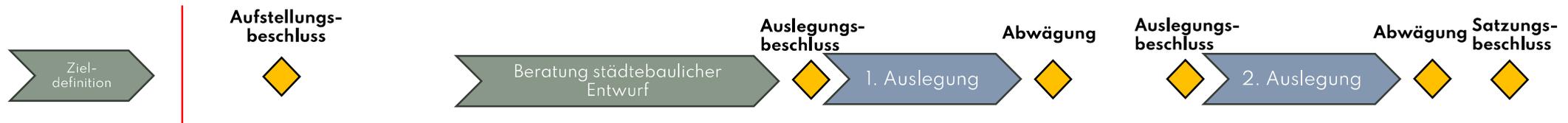


[www.bad-und-aibling.de](http://www.bad-und-aibling.de)

# Zeitplan und Projektstruktur



## Stadtrat Kolbermoor (Planungshoheit)



## Nonconform Ideenwerkstätten



## Planungsteam



# Ansprechpartner



**MvB**



Herr Ferdinand Kohler  
Projektentwicklung

Mail: [f.kohler@mvb-baukultur.de](mailto:f.kohler@mvb-baukultur.de)

Tel.: 08031 901190



**Stadt Kolbermoor**

Frau Julia Wirth  
Bauverwaltung

Mail: [jwirth@kolbermoor.de](mailto:jwirth@kolbermoor.de)

Tel.: 08031 2968-137

MvB



MVB BAUKULTUR GMBH

SPINNEREIINSEL 3B / 83059 KOLBERMOOR

+49 8031 90 11 90

[WWW.MVB-BAUKULTUR.DE](http://WWW.MVB-BAUKULTUR.DE)

BESSER BAUEN . BESSER LEBEN .