



ECE WORK & LIVE

CREATING SPACE.
INSPIRING PEOPLE.




IMMOBILIENMARKT UNTER DRUCK

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Archivsuche

Zahl der Stornierungen im Wohnungsbau steigt deutlich an

Von **Kristina Pezzei**
Dienstag, 11. Oktober 2022



MEISTGELESEN

- 1 Klara Geywitz' Wohnraum-Bündnis einigt sich auf viele Kompromisse
- 2 Bayern zahlt 250.000 Euro fürs Nicht-Mieten
- 3 Sieben Abgänge bei Colliers München

Projektentwickler und Bauherren sagen zum Herbst hin vermehrt Wohnungsbau-Vorhaben ab. Nachdem die Quote über den Sommer im Prinzip stagniert hat, steigen die Stornierungen im September auf 16,7%. Das teilt das ifo-Institut mit und spricht von einer höher brandenden Welle.

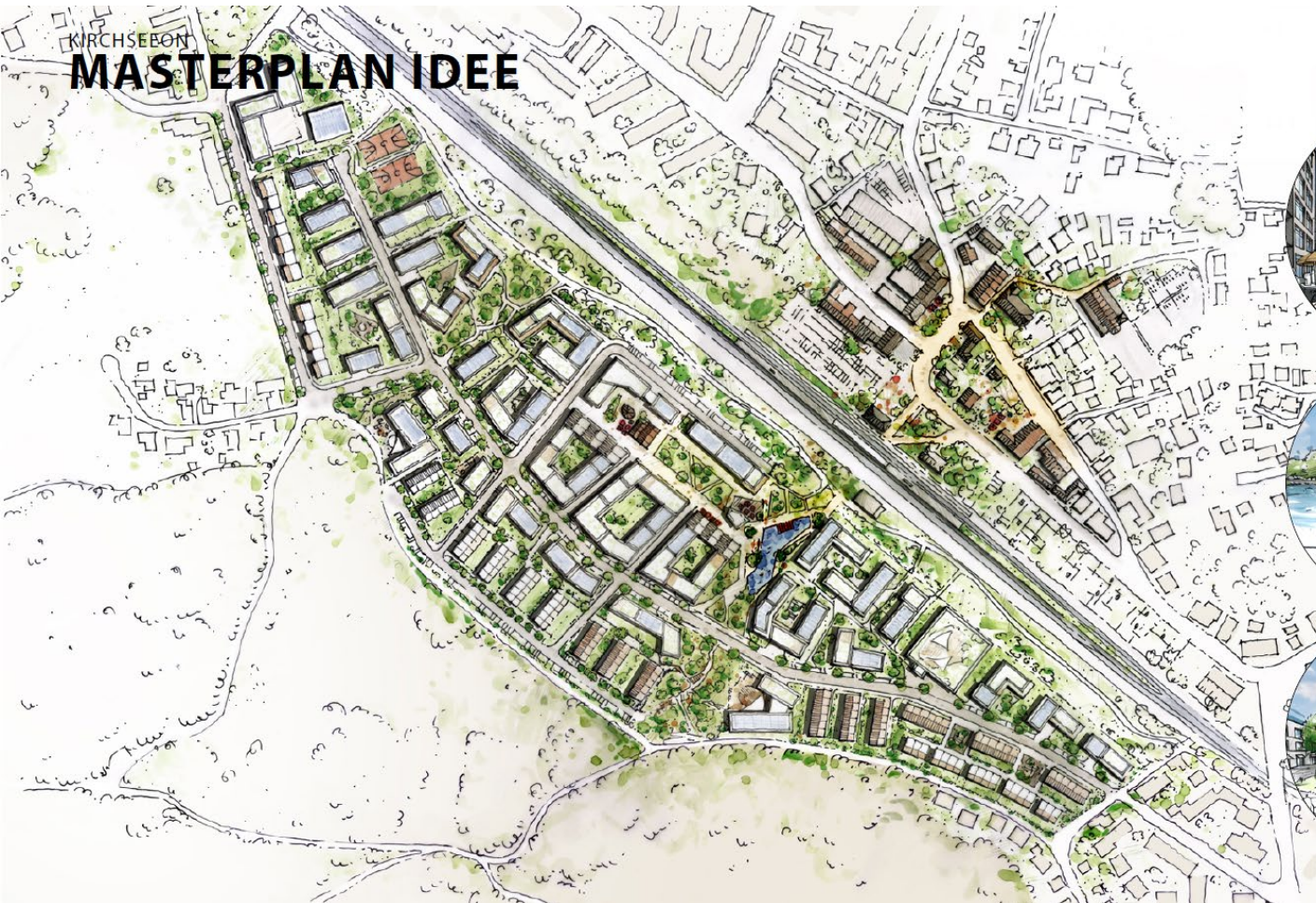
Im August lag die Quote den Angaben zufolge bei 11,6%. „Aufgrund der explodierenden Material- und Energiepreise sowie der steigenden Finanzierungszinsen ist die Planungssicherheit dahin“, bilanziert ifo-Forscher Felix Leiss. Die Baukosten stiegen weiter, so dass einige Bauherren Projekte zurückstellen oder ganz absagen. An baldiges Aufhehlen der Lage glaubt Leiss nicht. Die Geschäftserwartungen hätten sich nochmals eingetrübt und seien auf minus 53,2 Punkte gefallen. „Das ist außergewöhnlich schwach.“ Die Erwartungen notierten damit auf dem tiefsten Stand seit Beginn der Erhebung 1991. Für Kunden dürfte es in der derzeitigen Gemengelage demnächst noch kostspieliger werden, zu bauen: Die Bauunternehmen müssten die höheren Beschaffungskosten an die Kunden weitergeben, meint Leiss. „Für die kommenden Monate sind auf breiter Front weitere Preiserhöhungen geplant.“

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

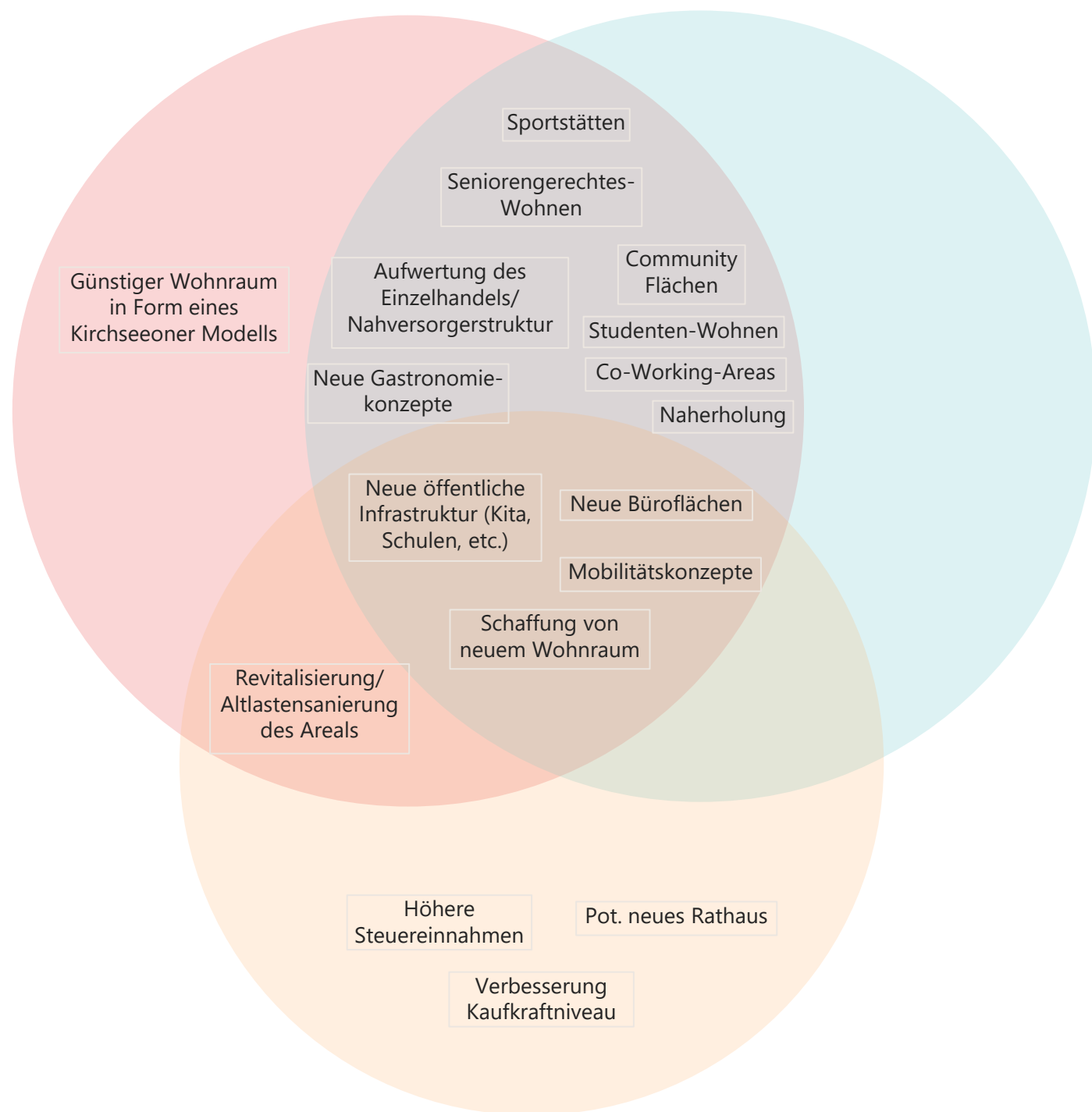
STATUS QUO

- **Gutachter/Partner** für wesentliche Themen (Grundsatzbeschluss) bereits laufend:
 1. Verkehr: Verkehrserhebung erfolgt; Lösungsvorschläge zu erarbeiten
 2. Boden / Altlasten: Vorstellung Rahmenkonzept zur Sanierung + Abstimmung WWA/LRA am 11.08, Untersuchungskonzept liegt vor und ist in Abstimmung (siehe nächste Folie), Campus & Geiger
 3. Immissionen (Schallschutz): Bewertung Stand Mai 2022 (S&P)
 - 4.-5. Masterplan & Landschaft: Stand Juli 2022, Beauftragung Bogevischs Büro München
 6. Natur- und Artenschutz : Erhebungsbericht liegt bis Ende Oktober 2022 (PCU)
 7. Anbindung, Umsetzung: DB AG - Erster Kontakt hergestellt+ ersten Termin vereinbart
 8. Nachhaltigkeit: in Vorbereitung
 9. Energie: in Vorbereitung
 10. Denkmal: Abstimmung für weitere Sicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

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)

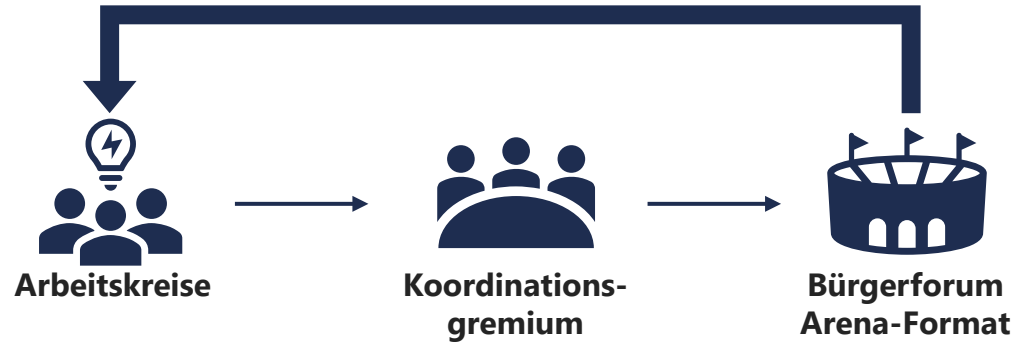
Bei einer Infoveranstaltung wollen die Projektplaner der ECE Group ihre Vision für die neue Kirchseoner Mitte erklären. Das stößt nicht bei allen Zuhörern auf Begeisterung - im Gegenteil. Über einen Abend mit gemischten Gefühlen.

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



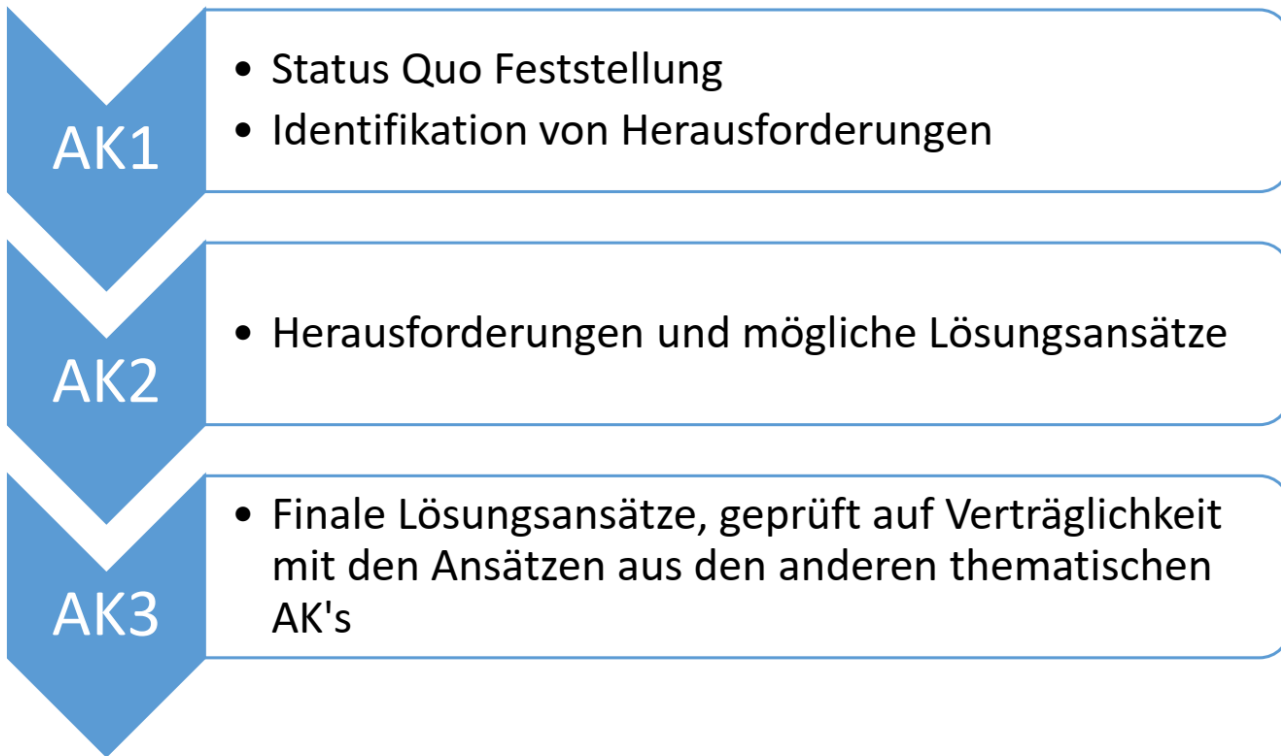
Bürgerbeteiligung in verschiedenen Formaten:



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

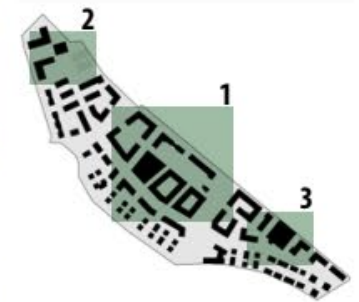
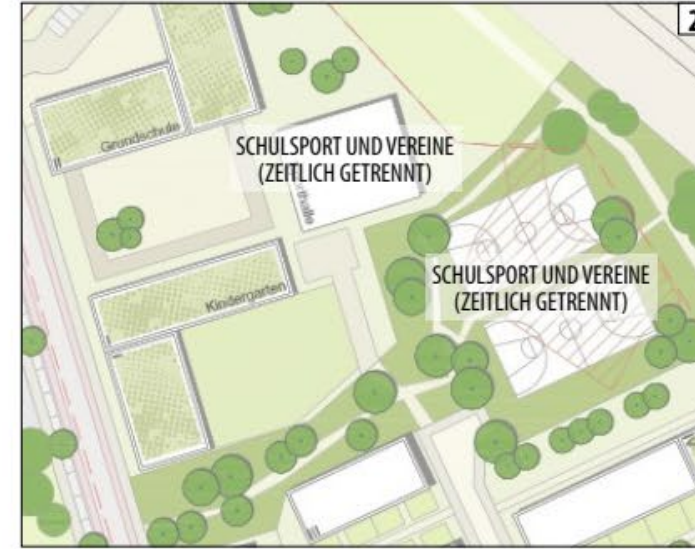
GRÜNANLAGEN

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

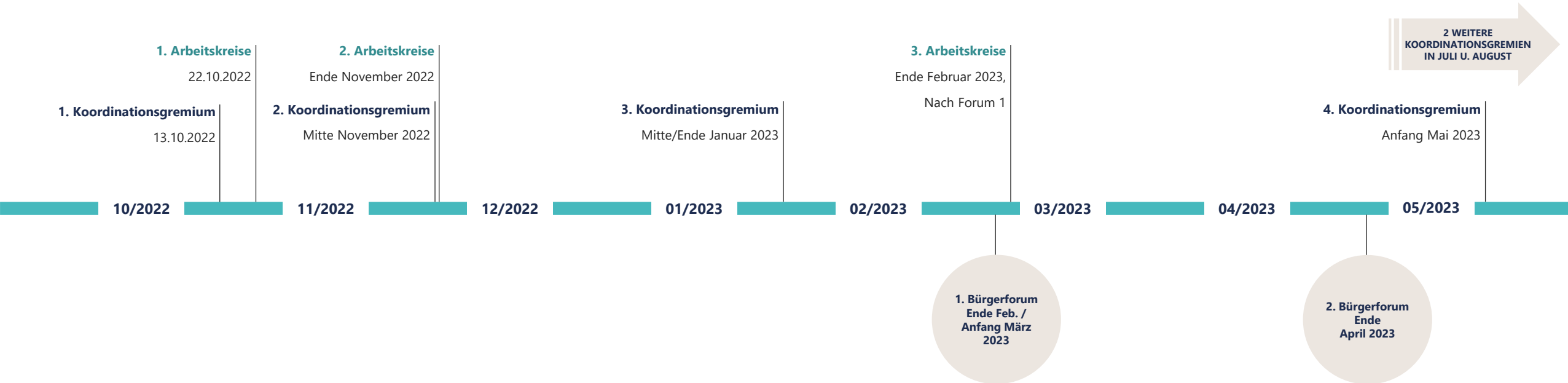
HALBPRIVAT

- NACHBARSCHAFT IDENTIFIKATION
- URBAN GARDENING
- WASSERSPIEL

MASTERPLAN - GEWERBE NUTZUNGEN IM QUARTIER



ZEITSCHIENE BÜRGERBETEILIGUNG





informierte
Meinungen
benötigen
Fakten

Neues zum Thema Altlastenfall
„Bahnschwellenwerk“

Meinungen zum geplanten Großprojekt

Planung ist
5 - geschossig

dargestellte
Abstände
nach Bauordnung
nicht zulässig

Bäume
Biergarten
Gastronomie

Leser sollen
bewusst getäuscht
werden



Anhand der geplanten Geschosse realistische Darstellung der Höhen neben dem 27 m hohen Wasserturm



Bänke
Gestaltung
Marktstände

Geschäfte
Arbeitsplätze
Balkone
Co-Working

FLYER SKS





Dr. Anton Lerf

Chemiker aus Kirchseeon und beschäftigt sich seit vielen Jahren mit dem Thema IVECO-Gelände.

„Meiner Einschätzung nach - als Chemiker, der sich intensiv mit dem Bahnschwellenwerk beschäftigt hat - sollte das Gelände östlich des Wasserturms derzeit noch nicht bebaut werden. Meines Wissens ist das Ausmaß des Eintrages der Schadstoffe Quecksilber und vor allem der Teeröle nicht bekannt. Die Inhomogenität des Untergrundes kann zu Stoffanreicherungen geführt haben, die durch die Bodenbeprobung nicht erfasst werden können. Im schlimmsten Fall müsste wohl der Aushub der Baugruben weitgehend entfernt werden. Wer würde die immensen Kosten dafür tragen? Außerdem halte ich es für möglich, dass durch die Bodenbewegungen die Grundwassersanierung gestört werden könnte.“



Elisabeth Reis

Bio-Bäuerin aus Buch

„Durch die Bebauung werden große Flächen als Ausgleich für den Naturschutz benötigt. Diese Flächen fehlen hinterher wieder für regionale Lebensmittel und Energie.“



Natalie Katholing

Marktgemeinderätin seit 2014

„Allein durch die kontinuierliche Nachverdichtung und die Ausweisung kleiner Neubaugebiete wächst Kirchseeon schon ausreichend. So eine riesige Baugebietsausweisung mit über 1000 Wohneinheiten ist aus meiner Sicht für Kirchseeon nur nachteilig!“



Beate Kiss

Vorstand der Ortsgruppe Bund Naturschutz Kirchseeon

„Wir dürfen weder blind für die Chancen noch für die Gefahren sein, damit wir bei diesem Projekt, das uns alle betrifft, die richtigen Weichen stellen.“



Sonja und Lorenz Weiler

Zusammen haben sie 17 Jahre die Metzgerei Weiler am Marktplatz geführt.

„Der Investor spricht von dem neuen Mittelpunkt Kirchseeons im IVECO-Gelände. Was aber passiert mit unserem bestehenden Marktplatz? Wir glauben nicht, dass man die beiden Ortsteile „Alt“ und „Neu“ so verbinden kann, dass hier eine Einheit entsteht. Wir sehen hier eher eine zweite, konkurrierende Ortsmitte und einen geteilten Ort, der am Ende gar keine Mitte mehr hat.“



Andreas Scherer

Seit 2014 im Marktgemeinderat. Als Vorstand setzt er sich seit Jahren für den Schutz des Kirchseeoner Südens ein.

„Neben vielen anderen wichtigen Punkten und Grundsatzfragen, die zusammen mit den Bürgern zu beantworten sind, steht und fällt das Großobjekt aus meiner Sicht an einem einzigen und wesentlichen Punkt: „Was passiert mit dem Verkehr?“. Es steht außer Frage, dass Kirchseeon vom bestehenden Verkehr stark belastet ist. Es werden ca. 6000 Verkehrsbewegungen zusätzlich prognostiziert. Das durch neue Mobilitätskonzepte, autofreie Zonen, ÖNPV und intelligente Ampelschaltungen diese Mehrbelastung abgefedert werden kann, erachte ich als illusorisch. Vielleicht oder wahrscheinlich wird behauptet, dass man mit dieser zusätzlichen Bebauung ein weiteres Druckmittel für den Bau einer Umgehungsstraße hätte. Hierzu möchte ich jedoch anmerken, dass die Entscheidungen in Berlin getroffen werden und bis zur Umsetzung mehrere Jahrzehnte vergehen können. Die einheitliche und geschlossene Antwort der Kirchseeoner Bürger kann folglich nur heißen: Nicht noch mehr Verkehr zu Lasten der Kirchseeoner Bürger, um einem Großinvestor aus dem Norden Gewinne zu verschaffen!“



Alexander Kormann

Sanitär- und Heizungsbaumeister

„Der heiße Sommer hat gezeigt, wie wichtig künftig unsere Trinkwasserressourcen sind. Ich habe Angst, dass unser Wasser bald nicht mehr für alle reicht oder verunreinigt wird.“

ZIELE GRUNDSATZ BESCHLUß

- **Bis Q3/2023**

- (1) Verkehr: Abgestimmtes Mobilitätskonzept (KIO gesamt) + (Plausibilisierung der Verkehrserzeugung aus dem Entwicklungsgebiet) + Technische Lösung zur Verbesserung der verkehrlichen Situation an B304 in Modell dargestellt (mittel- und langfristige Lösungen) + Verkehrskonzept zur Anbindung des Gebietes und der inneren Verkehrserschließung
- (2) Boden: behördlich abgestimmte Sanierungsziele, Basis für den Sanierungsplan
- (3) Immissionen: auf Basis der Verkehrsstudien, der zu erwartenden Baustellenverkehre und sonstigen Immissionsquellen basiertes und abgestimmtes Konzept. Optimierung der aktuellen Schallschutzeinrichtungen in Abstimmung mit DB

ZIELE GRUNDSATZ BESCHLUß

▪ Bis Q3/2023

- (5) Integration der „Kirchseeoner Stadtmitte“:
grundsätzliche Konzepte mit der DB -Anbindung Bahnhof, Vorplatz- (Fußgänger, Fahrradwege, etc), Integration des in Bearbeitung befindliches Leitbild Kirchseeons in die Planung z.B. Mobilitätskonzept, öffentlichen Raum, Zentrenkonzept
- (6) Entwicklungsstufen: Abgestimmtes Entwicklungs- und Erschließungskonzept (insb. zu Ver- und Entsorgung, Abgleich Versorgungskapazitäten der Gemeinde)
behutsam wachsende Marktentwicklung
- (7) Projektstruktur: liegt vor
- (8) belastbare Finanzierungs- und Umsetzungskonzept:
verschiedene Finanzierungskonzepte unter Berücksichtigung des aktuellen Planungsstatus sind zu diskutieren
- (9) „Kirchseeoner Leitlinien“:
Ausarbeitung einer projektspezifische Leitlinie für Kirchseeon



**CREATING SPACE.
INSPIRING PEOPLE.**