

MARKTGEMEINDE BAD ENDORF

# MASTERPLAN BAHNHOFSTRASSE / NEUE MITTE

projekt\_Werkstatt am 5. Februar 2019



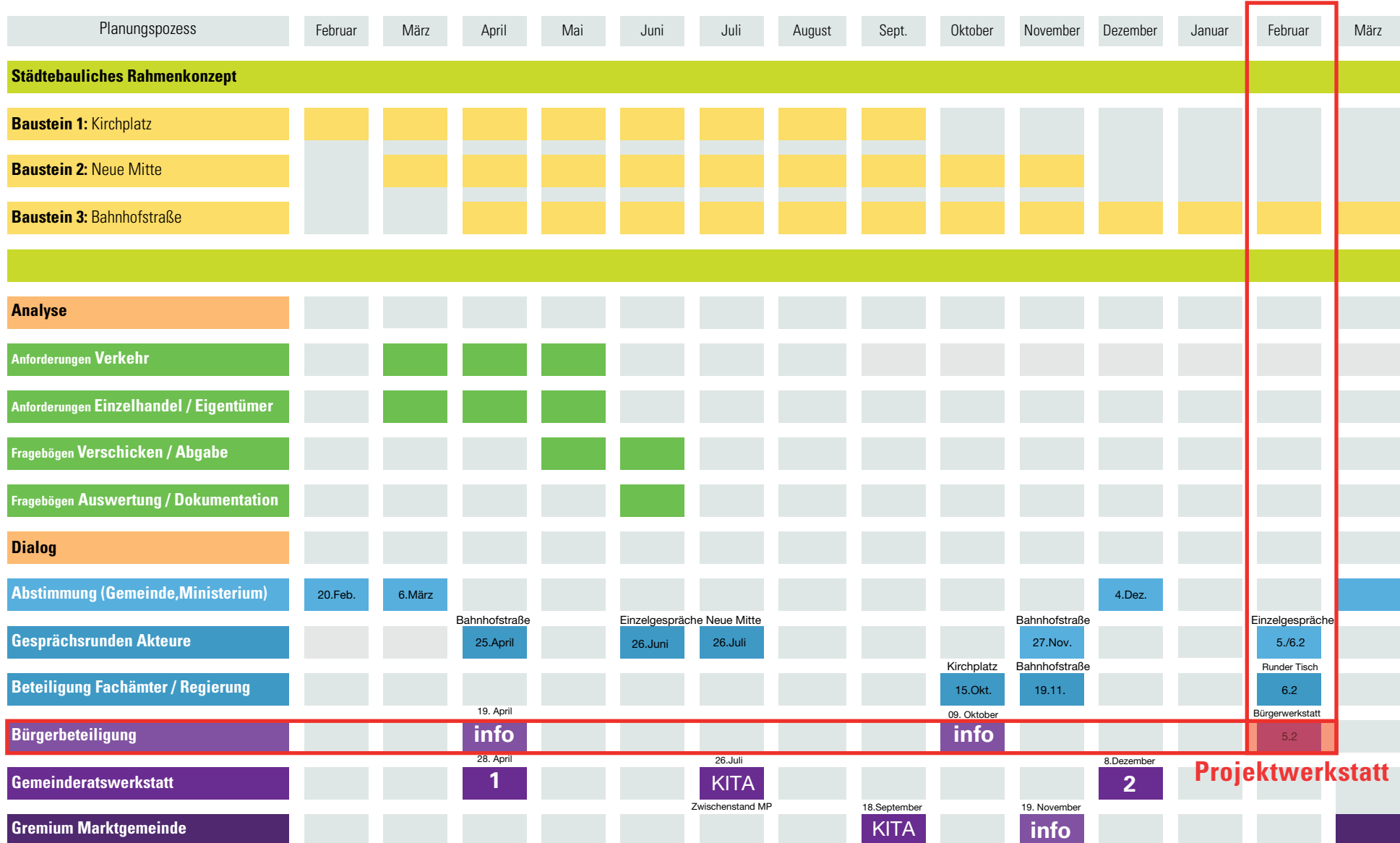
# WO STEHEN WIR ?

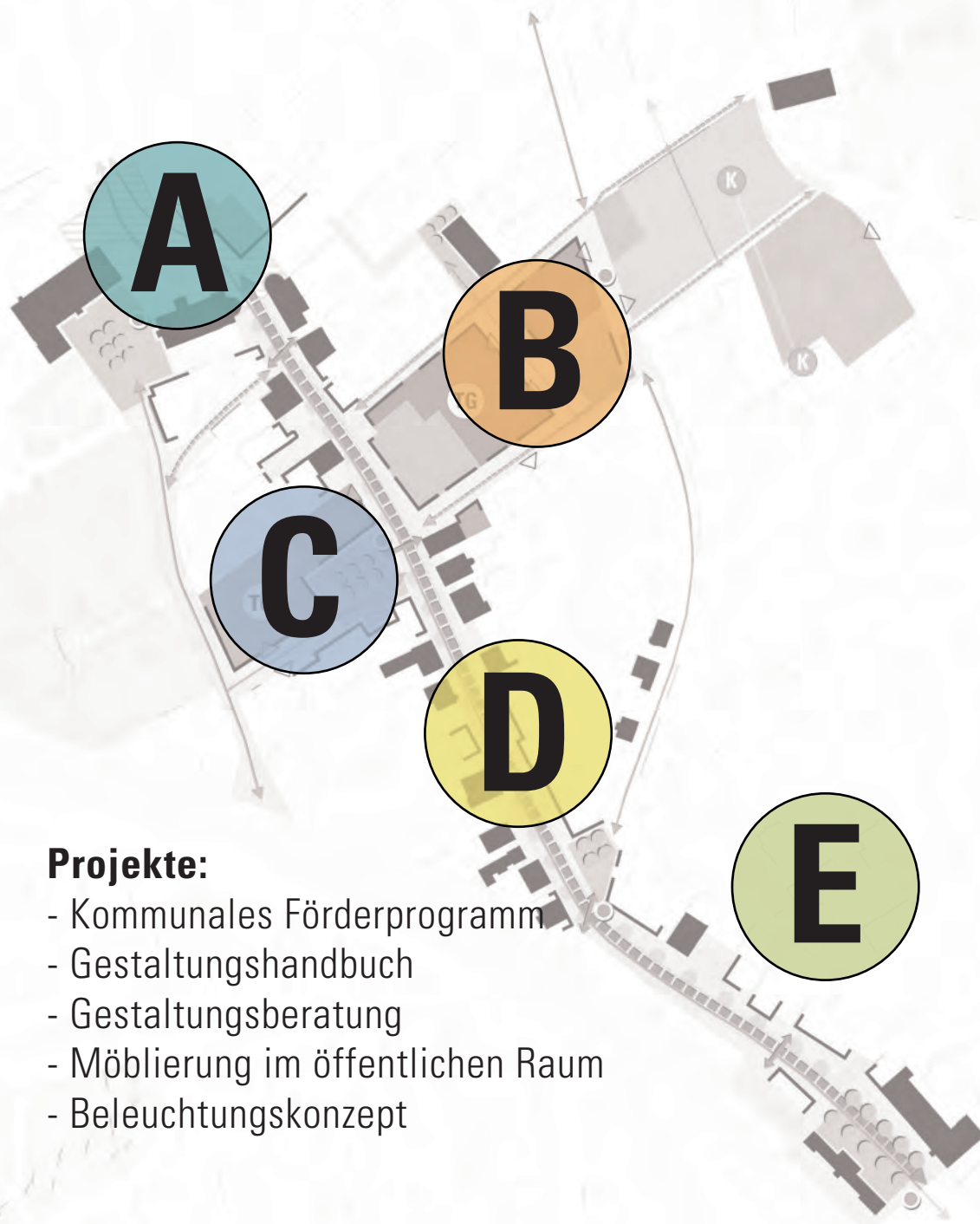
# Zeitschiene - Termine

Stand: 23. Januar 2019

2018

2019





**A:** Kirchplatz

**B:** Neues Wohnen

**C:** Die Neue Mitte

**D:** Bahnhofstraße

**E:** Ortsbild & Baukultur

**Projekte:**

- Kommunales Förderprogramm
- Gestaltungshandbuch
- Gestaltungsberatung
- Möblierung im öffentlichen Raum
- Beleuchtungskonzept



**Fokus Leitbild** - Verortung der Projekte für das Handlungsfeld „Kirchplatz“, o.M.

### Situation

- Knotenpunkt am Kirchplatz muss umgebaut und optimiert werden.
- Als Modellprojekt werden zusätzliche Maßnahmen zur verbesserten Querung ermöglicht.
- Es werden Flächen benachbarter Grundstücke benötigt.

### Ziel

- Städtebauliche und gestalterische Integration eines rein funktionalen Verkehrsbauwerks in der Ortsmitte.
- Ausbildung einer attraktiven Eingangssituation unter Sicherung der historischen Prägung des Ortes.

### Inhalt

- Realisierung des Kreisels.
- Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses.
- Neuordnung der Platzfläche am Endorfer Hof.



### Situation

- Realisierung Kreisel benötigt zusätzliche Flächen nördlich der Kirche.
- Das ehem. leerstehende Raiffeisengebäude ist baufällig.
- Potenzialfläche für rückversetzten Neubau zusammen mit leerstehendem Nachbargebäude im Westen.

### Ziel

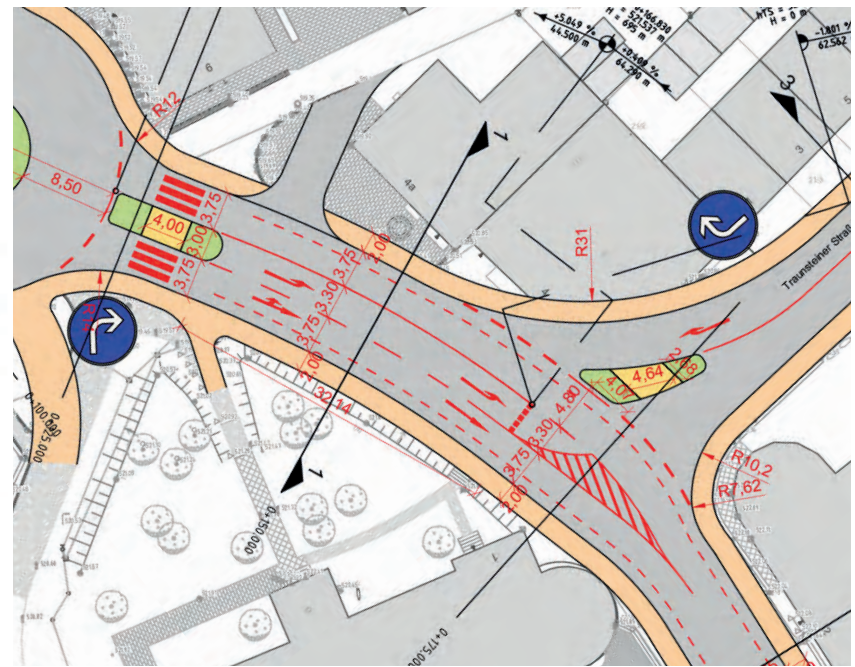
- Attraktive städtebauliche Rahmung nördlich des Kirchplatzes.
- Sicherung der typischen aus zwei Baukörper gegliederten Bebauungskante gegenüber der Kirche.
- Markierung des Eingangsbereichs in die Bahnhofstraße.

### Inhalt

- Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit hoher Gestaltqualität.
- Sicherung der privaten Zufahrten.
- Mehr Raum für Fußgänger.



**Bestand** | Ansicht Kirchplatz  
Blick Südost nach Nordwest



**Bestand** - Ausschnitt Planung V1 Kreisel | o.M. (brenner bernard, V1, Stand: November 2018)

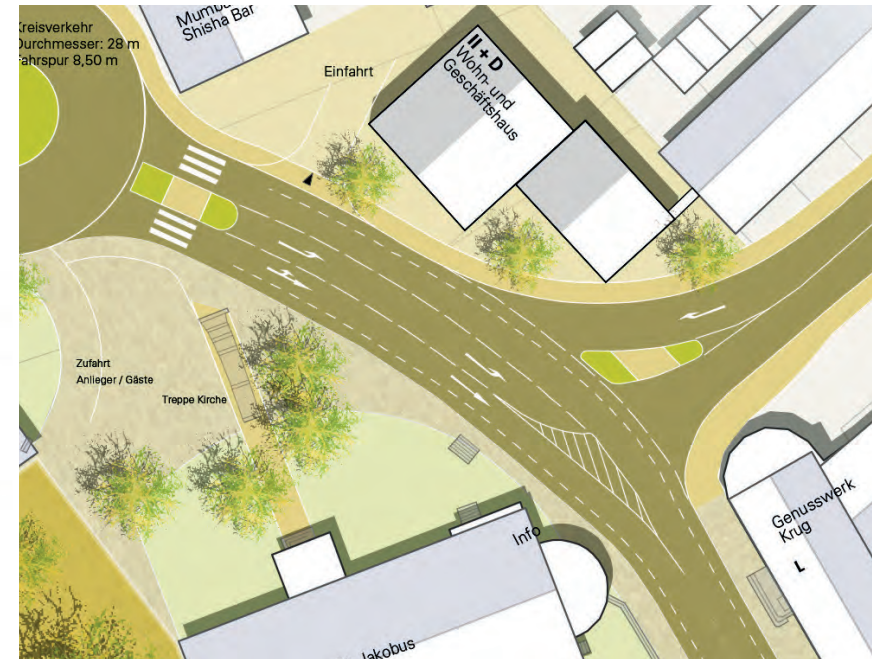


**Bestand** | Ansicht Traunsteiner Straße  
Blick Ost nach West

**Ansichten** - Bestand mit Flächen Verkehrsplanung



**Variante 2 | Ansicht Kirchplatz**  
Blick Südost nach Nordwest



**Variante - Ausschnitt Lageplan | o.M.**



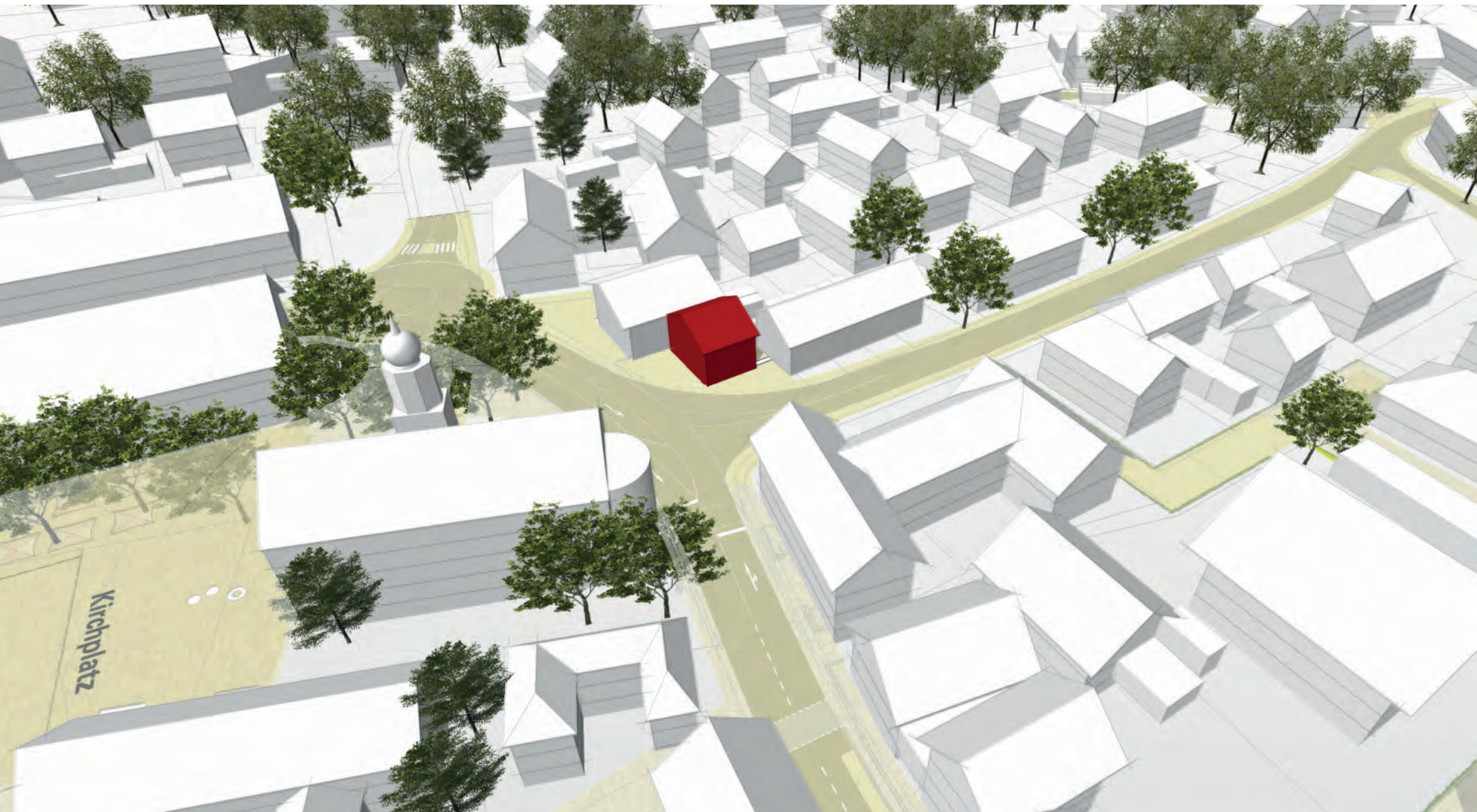
**Variante 2 | Ansicht Traunsteine Straße**  
Blick Ost nach West

**Ansichten - Vorschlag Neubebauung**

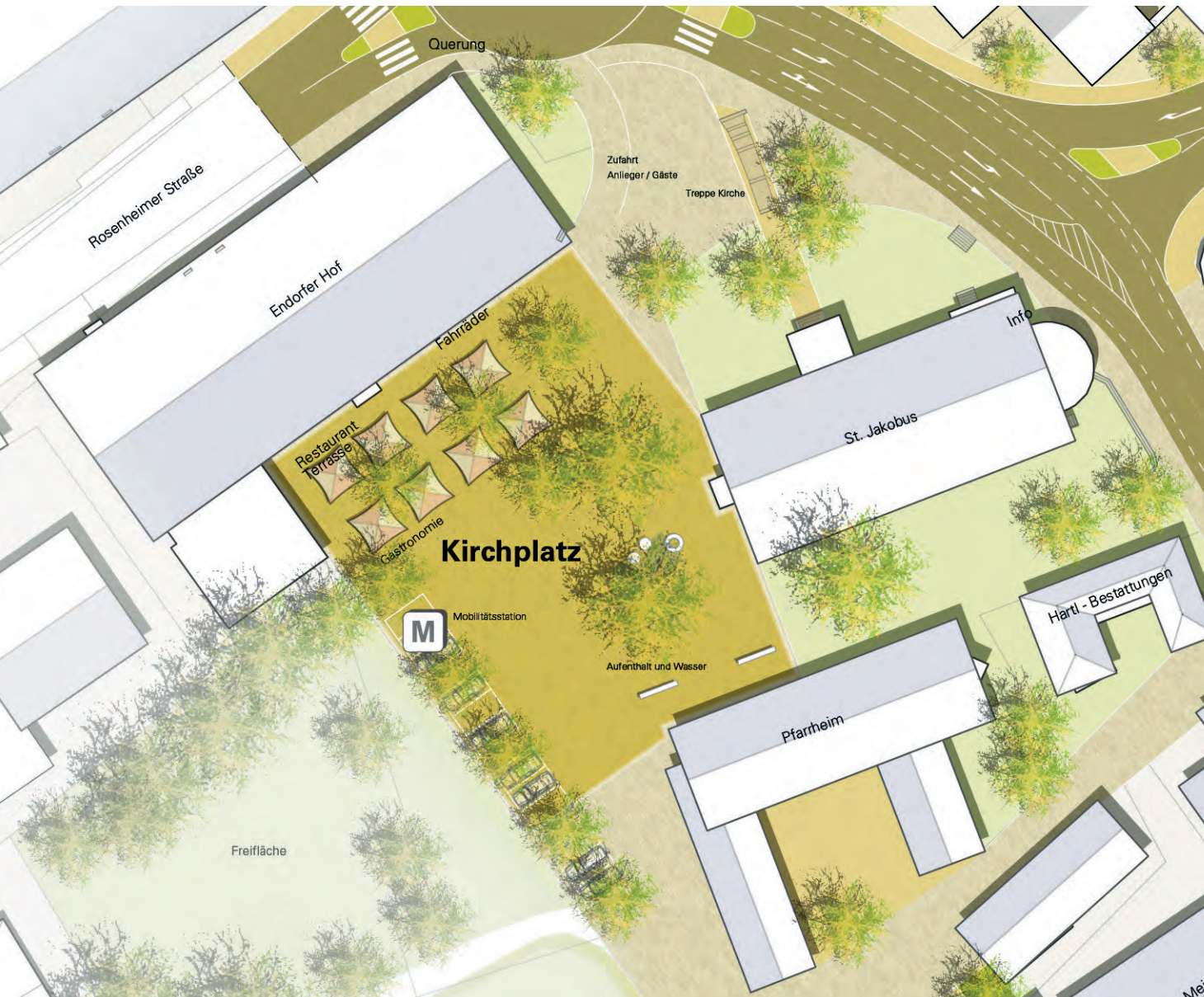


**3D Visualisierung** - Bestand mit Flächen der neuen Verkehrsplanung





**3D Visualisierung** - Vorschlag Neubebauung mit Flächen der neuen Verkehrsplanung

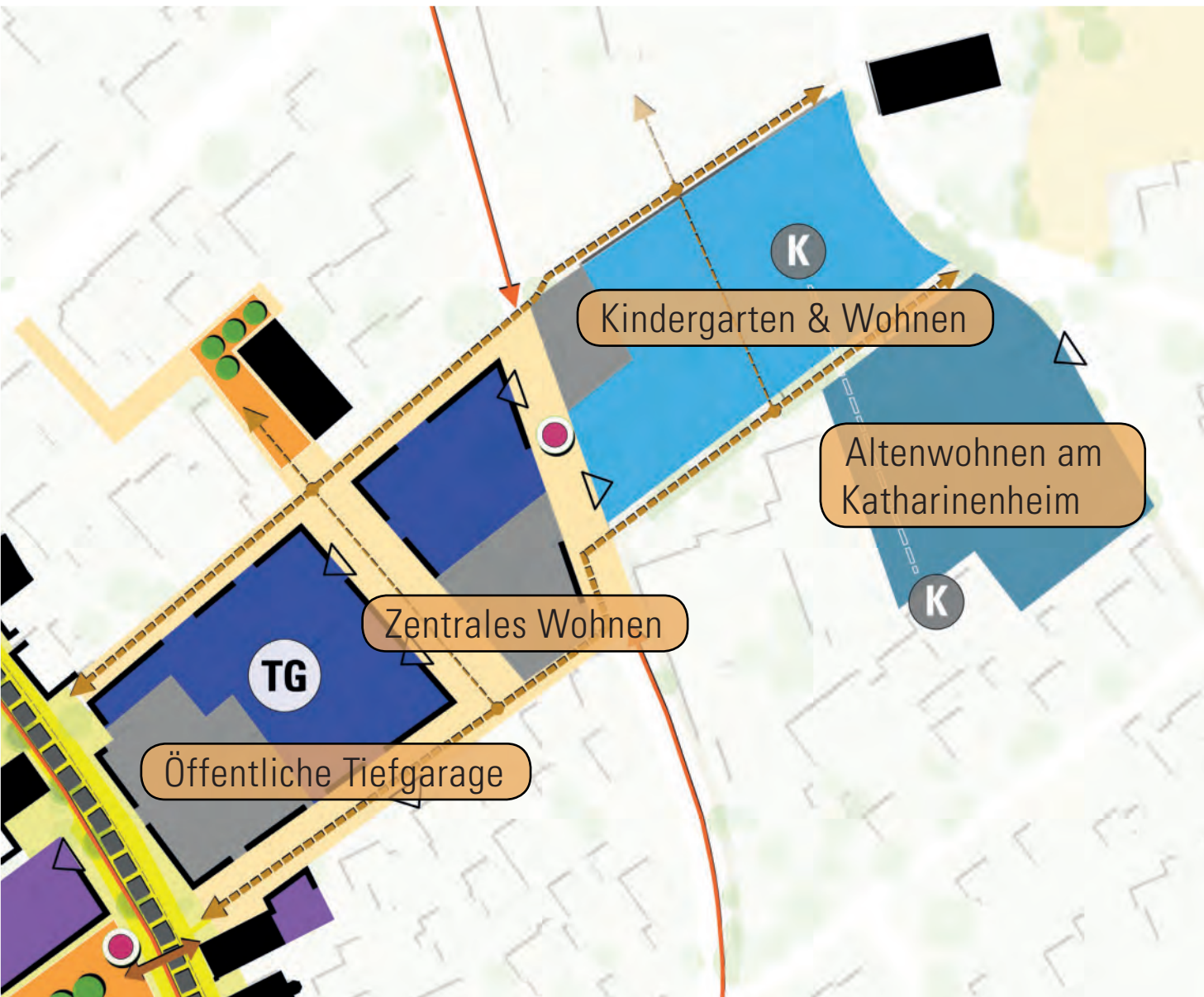


### Die historische Mitte -

ruhig gelegen und Ausgangsspot für den Fahrradtourismus

- Integration der Vorbereiche des Endorfer Hofes in die Platzfläche - Neuordnung der Stellplätze für den Endorfer Hof.
- Ausbau des Platzes als Mobilitätsstandort in der Ortsmitte.
- Zusätzliche Stellplätze für Car-sharing / E-Mobilität schaffen.
- Witterungsgeschützte Fahrradabstellanlage installieren.
- Endorfer Hof als Ausgangsspot für Fahrradtourismus nutzen - Fahrradwerkstatt und Info-Terminal integrieren und bewerben.
- Gliederung der Stellplätze und Abstellanlagen durch Baumstandorte. Verbesserung des Mikroklimas auf dem Platz durch mehr Verschattungs- und Verdunstungsflächen.

**Strukturkonzept** - Vorschlag Neuordnung Platzfläche, o.M.



**Fokus Leitbild** - Verortung der Projekte für das Handlungsfeld „Neues Wohnen“, o.M.

### Situation

- Zentral gelegene Flächen sind untergenutzt bzw. liegen brach.
- Das Wohnungsangebot muss ausgebaut werden. Hierbei sind v.a. kostengünstige sowie alternative Wohnformen zu entwickeln.

### Ziel

- Entwicklung der Flächen in Zusammenhang mit der Aufwertung der Ortsmitte entlang der Bahnhofstraße
- Stärkung des Kernortes als räumliches und soziales Zentrum der Marktgemeinde sowie als Wohnstandort.

### Inhalt

- Entwicklung von Wohnquartieren mit verdichteten Wohnformen.
- Stärkung der innerörtlichen Verknüpfungen durch attraktive Gestaltung und direkte Wegebeziehungen.



Auszug aus der Wettbewerbsarbeit - Modellansicht / Innenraumansicht Kindergarten und Plan Dachaufsicht, o.M.

### Der Wettbewerb

- Notwendigkeit eines zentralen Kinderhauses mit 8 Kita- sowie 8 Krippen-Gruppen (ca. 148 Kinder).
- Förderung durch den Freistaat.
- Auslobung des Wettbewerbs durch die Marktgemeinde Mitte 2018.
- Aufgabe: Realisierung Kinderhaus mit städtebaulichem Ideenteil.
- Das Preisgericht tagte im Dezember 2018 und bestimmte unter 14 Teilnehmern einen 1.Preis, zwei 3.Preise sowie zwei Anerkennungen.
- 1.Preisträger aktuell in der Auftragsverhandlung mit der Marktgemeinde. Ziel: Zeitnahe Realisierung.

### 1.Preis:

k.u.g. architekten PartGmbH, München  
Stefan J. Hierl, München  
H2M Architekten, Kulmbach

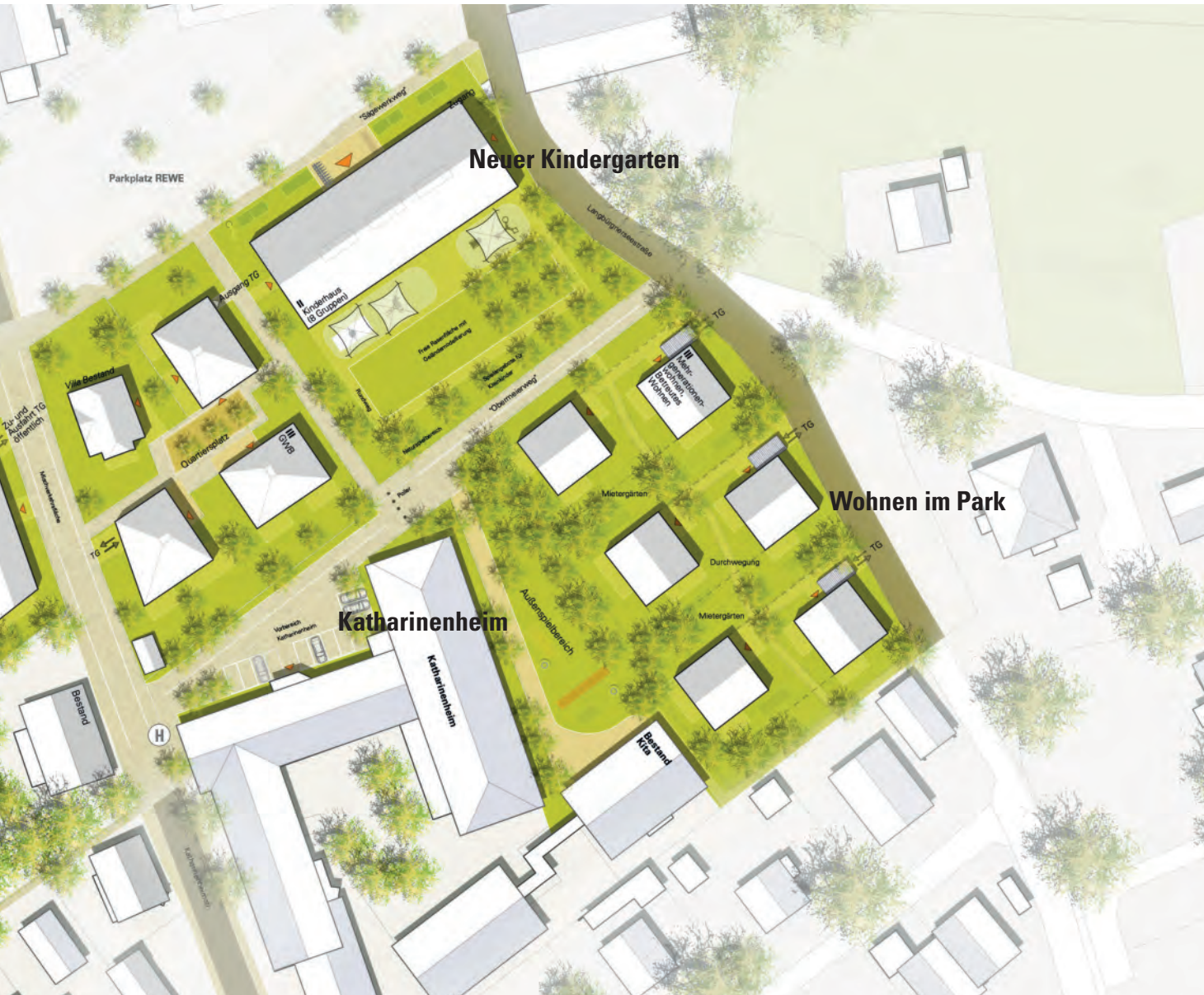


Strukturkonzept - Variante 1: Grüne Höfe, o.M.

### Grüne Höfe

- Entwicklung bzw. Ermöglichung alternativer Wohnungsprojekte mit Standards des Altenwohnens, nach DIN18040 Teil 2.
- Mögliche Formen:
  - Betreutes Wohnen
  - Seniorenhausgemeinschaften
  - Mehrgenerationenwohnen
  - etc.
- Geschosswohnungsbau, drei Geschosse mit Dachgeschoss.
- Variante: „Grüne Höfe“
- Kennwerte:
  - Grundstücksfläche: ca. 3.400 m<sup>2</sup>
  - Bebaute Fläche: ca. 940 m<sup>2</sup>
  - Brutto-Geschossfl.: ca. 3.290 m<sup>2</sup>
  - GRZ: 0,3 // GFZ: 1,0
- Gesamt: **ca. 55 WE** (Ø45 m<sup>2</sup>/WE)

# Variante 1

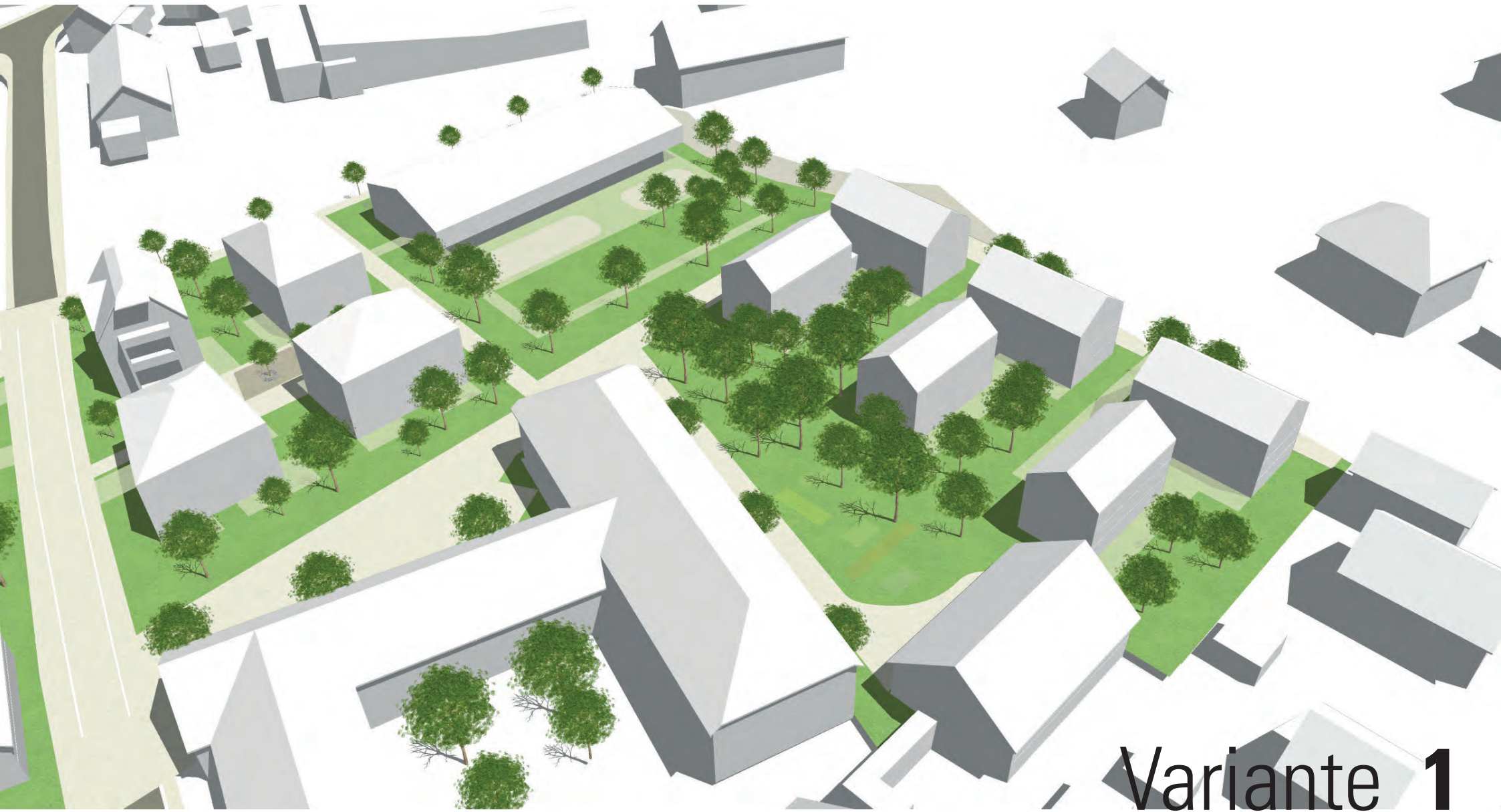


### Wohnen im Park

- Entwicklung bzw. Ermöglichung alternativer Wohnungsprojekte mit Standards des Altenwohnens, nach DIN18040 Teil 2.
- Mögliche Formen:
  - Betreutes Wohnen
  - Seniorenhausgemeinschaften
  - Mehrgenerationenwohnen
  - etc.
- Geschosswohnungsbau, drei Geschosse mit Dachgeschoss.
- Variante: „Wohnen im Park“
- Kennwerte:
  - Grundstücksfläche: ca. 3.400 m<sup>2</sup>
  - Bebaute Fläche: ca. 860 m<sup>2</sup>
  - Brutto-Geschossfl.: ca. 3.010 m<sup>2</sup>
  - GRZ: 0,3 // GFZ: 0,9
- Gesamt: **ca. 50 WE** (Ø45 m<sup>2</sup>/WE)

# Variante 2

Strukturkonzept - Variante 2: Wohnen im Park, o.M.



# Variante 1

3D Visualisierung- Variante 1



# Variante 2

3D Visualisierung- Variante 2





Strukturkonzept - Variante 1: Quartiersplatz, o.M.

### Zentraler Quartiersplatz

- Entwicklung zentraler Wohnungsangebote zwischen Bahnhof- und Katharinenheimstraße.
- Geschosswohnungsbau, drei Geschosse / Satteldach.
- Ausbildung eines Quartiersplatzes.
- Gestalterische Einbindung Kurkino.
- Kennwerte:

#### Quartier „Mitte“:

Grundstücksfläche: ca. 2.640 m<sup>2</sup>  
Bebaute Fläche: ca. 1.050 m<sup>2</sup>  
Brutto-Geschossfl.: ca. 3.150 m<sup>2</sup>  
GRZ: 0,4 // GFZ: 1,2

#### Quartier „Nord“:

Grundstücksfläche: ca. 1.500 m<sup>2</sup>  
Bebaute Fläche: ca. 650 m<sup>2</sup>  
Brutto-Geschossfl.: ca. 1.950 m<sup>2</sup>  
GRZ: 0,4 // GFZ: 1,3

- Gesamt: **ca. 51 WE** (Ø75 m<sup>2</sup>/WE)

# Variante 1



Strukturkonzept - Variante 2: Grüne Quartiersmitte, o.M.

### Grüne Quartiersmitte

- Entwicklung zentraler Wohnungsangebote, Variante
- Geschosswohnungsbau, drei Geschosse / Satteldach.
- Ausbildung einer „grünen“ Quartiersmitte (Spielplatz / Platz)
- Gestalterische Einbindung Kurkino.
- Kennwerte:

#### Quartier „Mitte“:

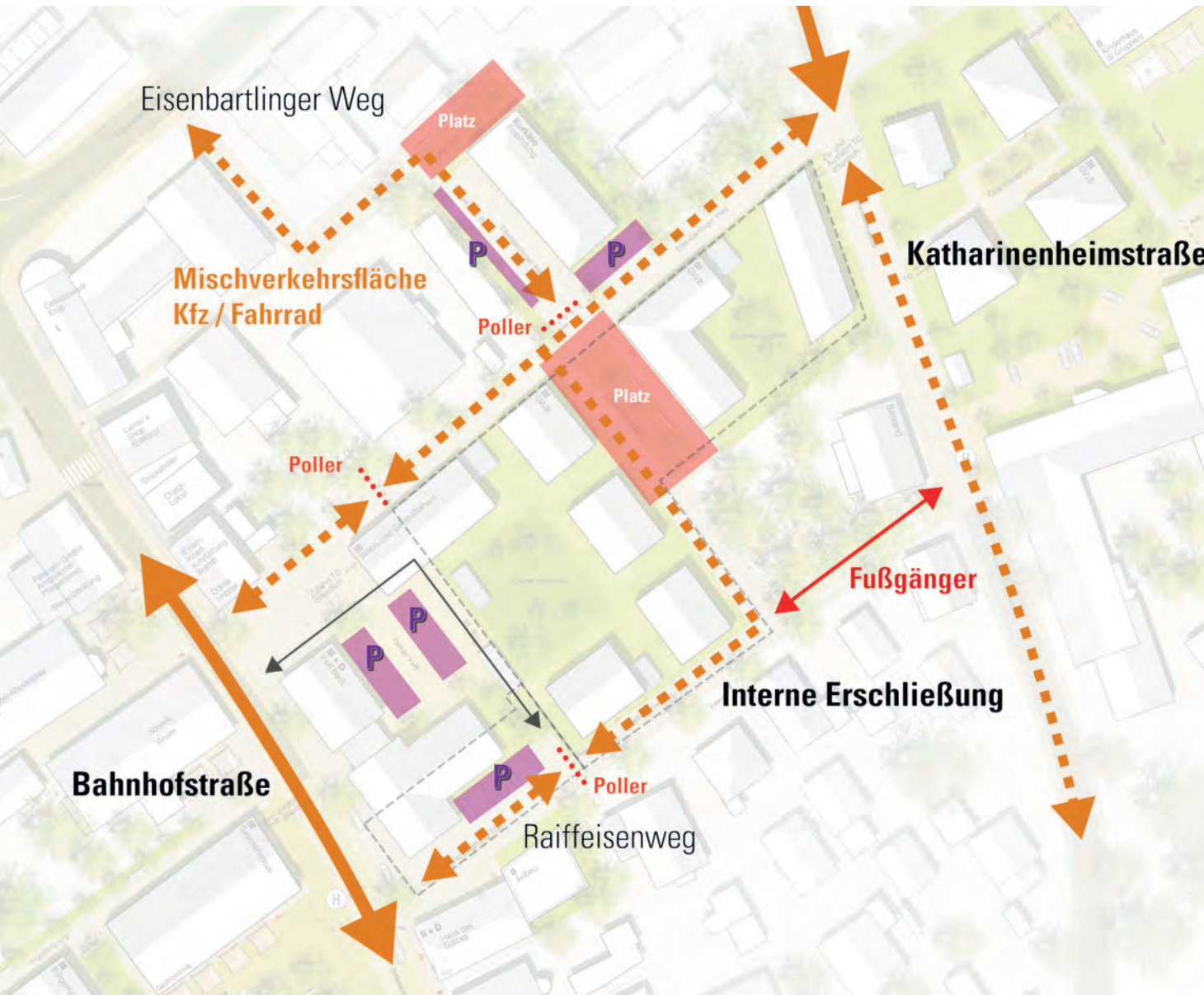
Grundstücksfläche: ca. 2.640 m<sup>2</sup>  
Bebaute Fläche: ca. 850 m<sup>2</sup>  
Brutto-Geschossfl.: ca. 2.550 m<sup>2</sup>  
GRZ: 0,4 // GFZ: 1,3

#### Quartier „Nord“:

Grundstücksfläche: ca. 1.500 m<sup>2</sup>  
Bebaute Fläche: ca. 650 m<sup>2</sup>  
Brutto-Geschossfl.: ca. 1.950 m<sup>2</sup>  
GRZ: 0,4 // GFZ: 1,3

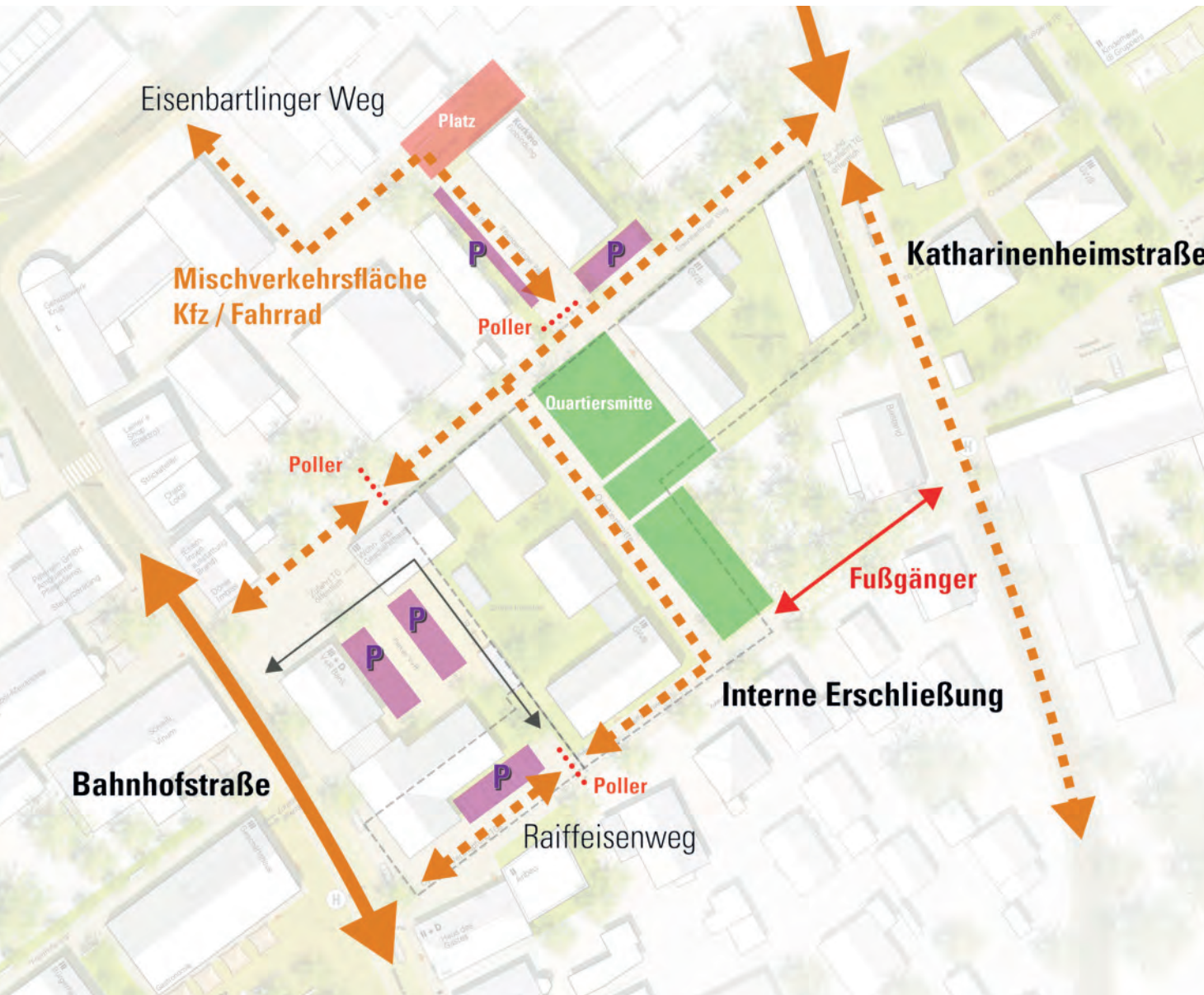
- Gesamt: **ca. 55 WE** (Ø75 m<sup>2</sup>/WE)

# Variante 2



- Autofreies Wohnquartier.
- Verkehrsberuhigung Katharinenheimstraße ab Zufahrt Tiefgarage Richtung Süden.
- Poller an bestimmten Punkten um Durchgangsverkehr zu verhindern.
- Mischverkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer sowie für Anlieger.
- Sicherstellung der Anfahrbarkeit der angrenzenden Grundstücke am Raiffeisenweg.
- Einbindung des Kurkinos mit Gestaltung der Vorflächen und Neuordnung Parken.
- Zentraler Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität als „Gelenk“ im System des öffentlichen Raums.

**Strukturkonzept** - Erschließung Quartiere, Grundlage Variante 1, o.M.



- Autofreies Wohnquartier.
- Verkehrsberuhigung Katharinenheimstraße ab Zufahrt Tiefgarage Richtung Süden.
- Poller an bestimmten Punkten um Durchgangsverkehr zu verhindern.
- Mischverkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer sowie für Anlieger.
- Sicherstellung der Anfahrbarkeit der angrenzenden Grundstücke am Raiffeisenweg.
- Einbindung des Kurkinos mit Gestaltung der Vorflächen und Neuordnung Parken.
- Grüne Quartiersmitte mit hoher Aufenthaltsqualität als auch Freizeittreff (Spielplatz) für den Kernort.

**Strukturkonzept** - Erschließung Quartiere, Grundlage Variante 2, o.M.



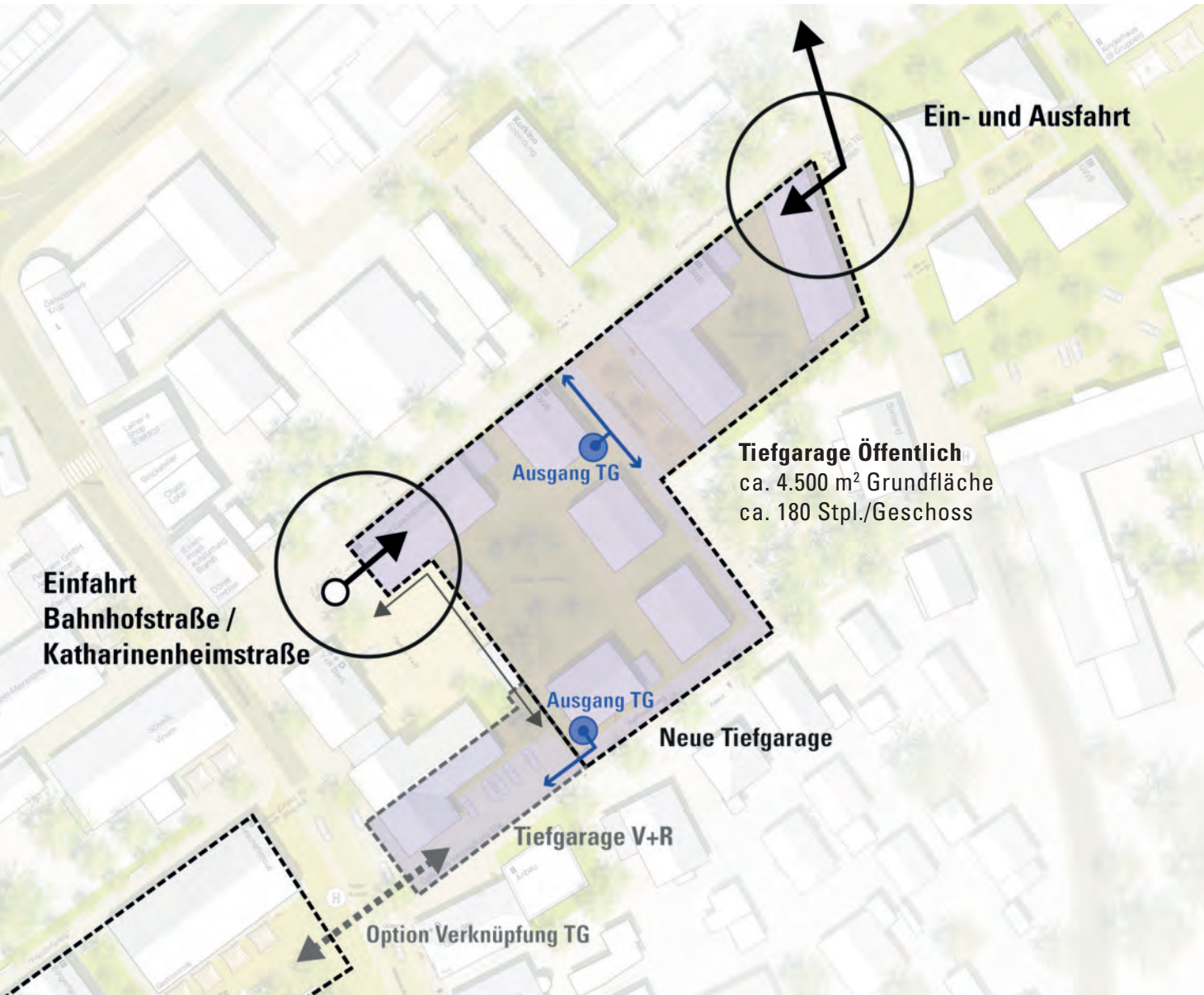
3D Visualisierung- Variante 1

# Variante 1



**3D Visualisierung-** Variante 2

# Variante 2

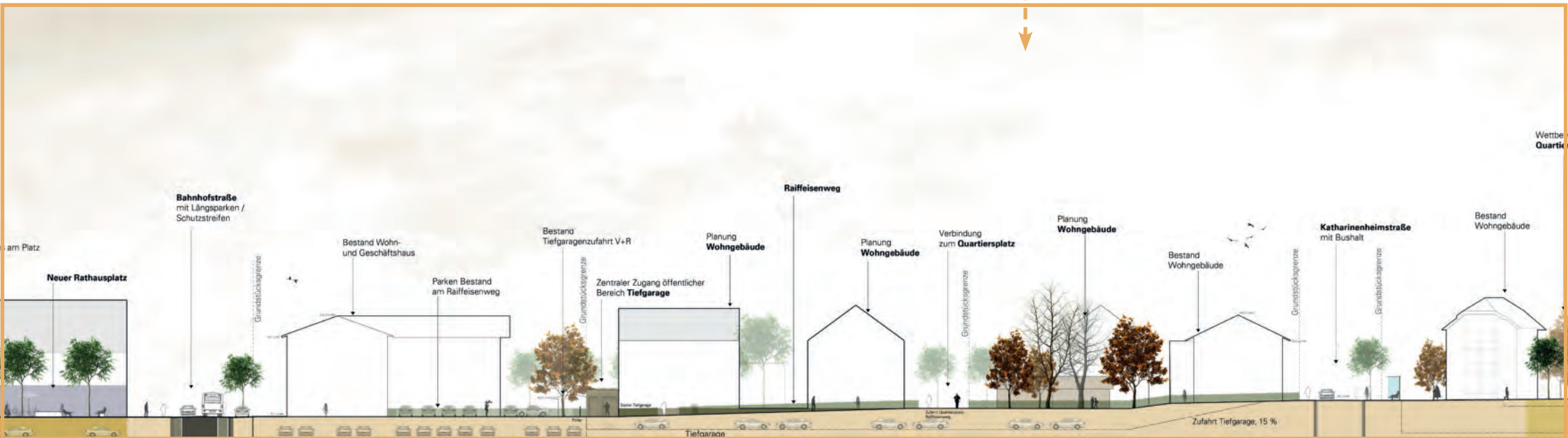
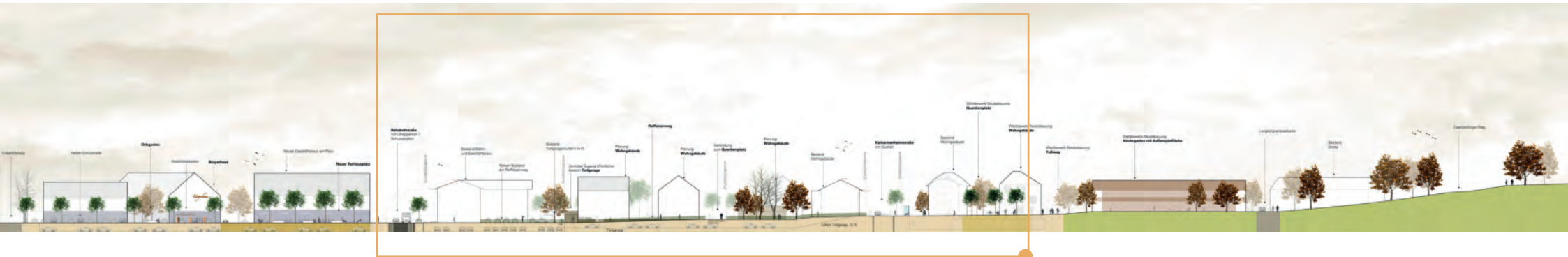


Strukturkonzept - Anbindung Tiefgarage, Grundlage Variante 1, o.M.

- Schaffung eines zentralen Stellplatzangebotes.
- Einbindung einer großflächigen eingeschossigen Tiefgarage in die Entwicklung der Fläche zwischen Bahnhof- und Katharinenheimstr.
- Zentrale Zufahrt über die Katharinenheim- / Traunsteiner Str. zur Entlastung der Bahnhofstraße.
- Möglichkeit der Verknüpfung der geplanten Tiefgaragen über TG der V+R Bank.

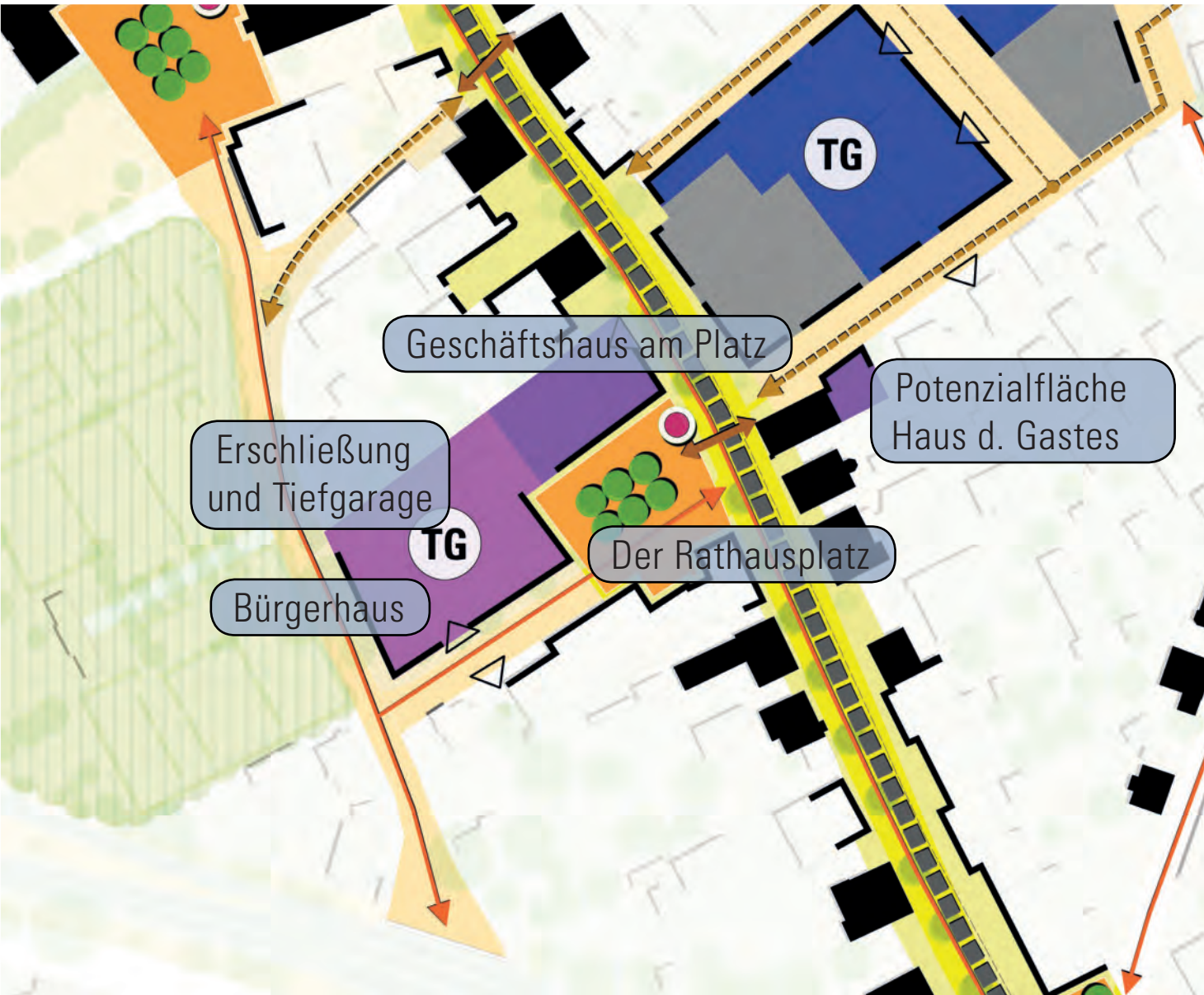
- Daten Stellplätze (Stpl.):  
**Zentrales Wohnen / TG**  
Bedarf: ca. 180 Stpl.  
Angebot: ca. 350 Stpl.  
+ Integration von 80 bestehenden Stellplätzen auf Parkplatz  
--> d.h.

**90 Stellplätze  
zusätzliches Potenzial  
für die Ortsmitte !**



Schemaschnitt Strukturkonzept - Zoom Gebiet „Neues Wohnen“, Variante 1, o.M.





**Fokus Leitbild** - Verortung der Projekte für das Handlungsfeld „Die Neue Mitte“, o.M.

### Situation

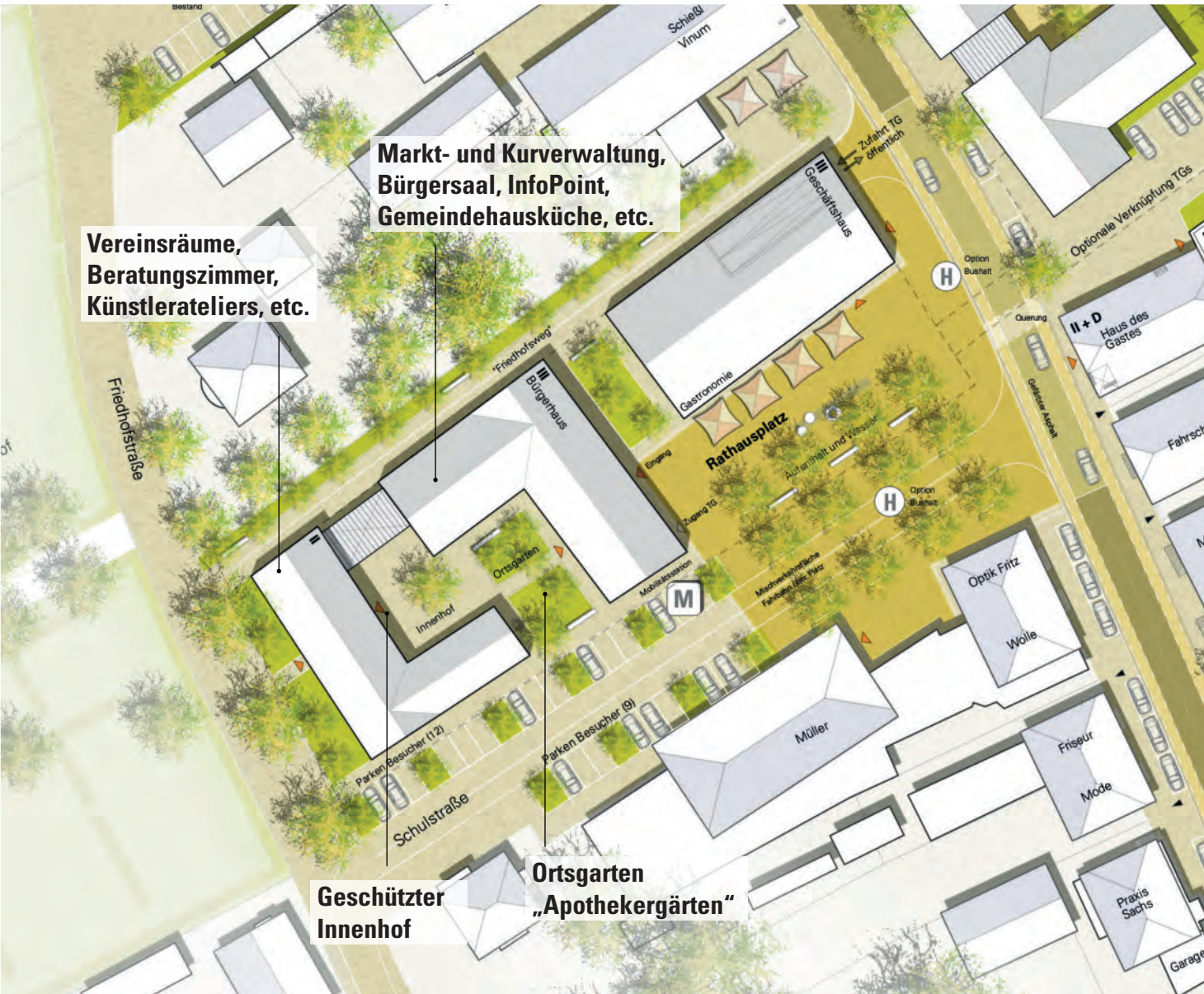
- Dem Ort fehlt eine Mitte.
- Das Rathaus ist sanierungsbedürftig und besitzt nicht ausreichenden Flächenkapazitäten für die Verwaltung.
- Potenzialflächen für eine zukünftige Entwicklung der Ortsmitte sind im Besitz der Marktgemeinde.

### Ziel

- Die Sanierung der Bahnhofstraße und die Entwicklung der zentralen Flächen geben Bad Endorf die Chance zur Entwicklung einer tatsächlichen räumlichen und funktionalen Mitte.

### Inhalt

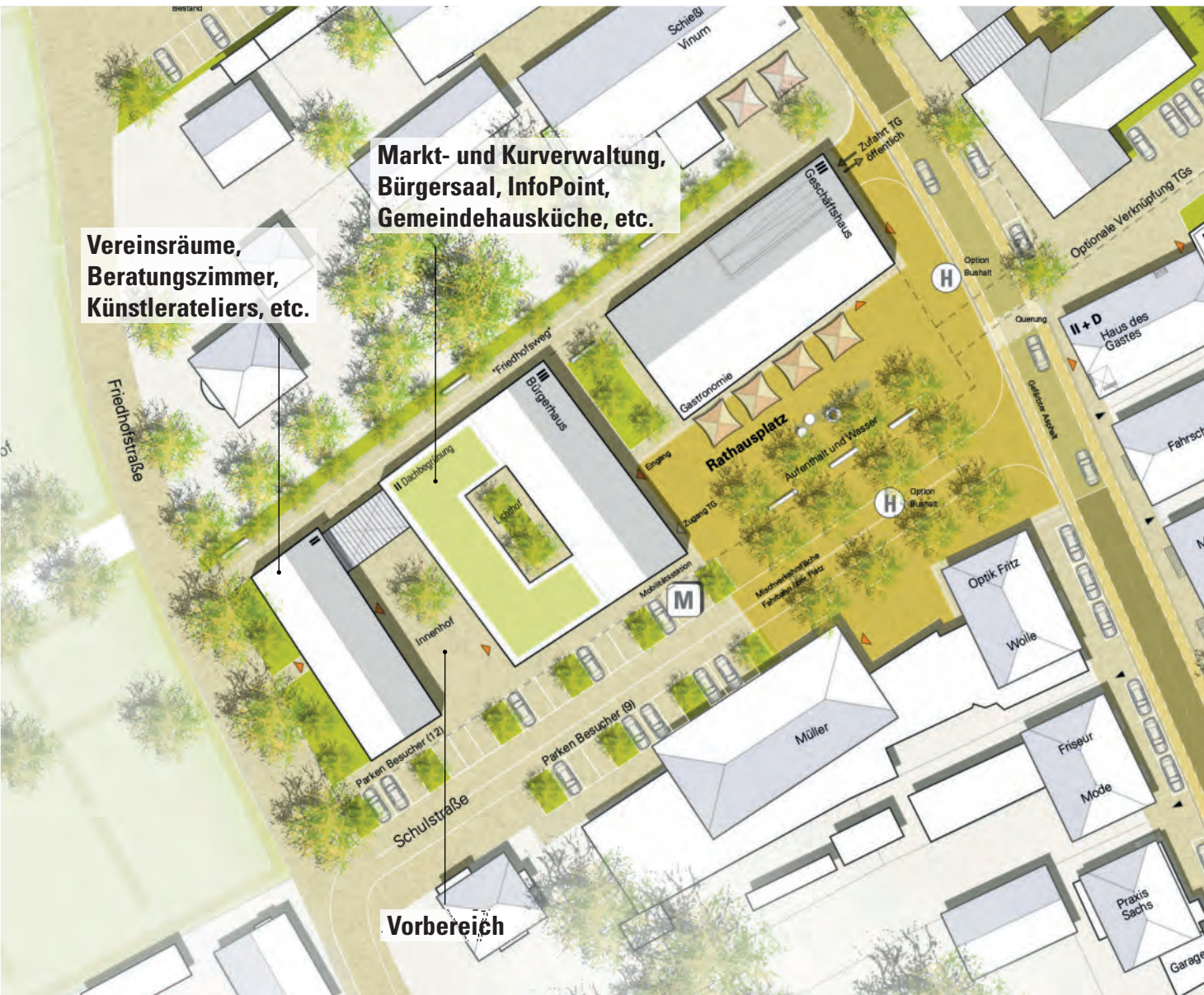
- Entwicklung eines Bürgerhauses und eines „starken“ baulichen Rahmens für den neuen Platz. Schaffung hoher Aufenthalts- und Nutzerqualität für die gesamte Einwohnerschaft.



**Strukturkonzept** - Bürgerhaus, Variante 1, o.M.

- Entwicklung eines kulturellen und gesellschaftlichen Mittelpunktes, zusammen mit einem repräsentativen Rathausplatzes.
- Integration und Kombination vieler gemeinschaftlicher Nutzungen unter einem Dach zusammen mit dem Rathaus / Verwaltung.
- Variante 1: Gliederung in zwei L-Baukörper die einen steinernen als auch grünen Innenhof ausbilden. Der Innenhof kann Raum für einen Ortsgarten bieten (Vorschlag: Apothekergarten).
- Kennwerte:  
 Grundstücksfläche: ca. 1.600 m<sup>2</sup>  
 Bebaute Fläche: ca. 1.000 m<sup>2</sup>  
 Brutto-Geschossfl.: ca. 2.500 m<sup>2</sup>  
 GRZ: 0,6 // GFZ: 1,5

# Variante 1



- Entwicklung eines kulturellen und gesellschaftlichen Mittelpunktes, zusammen mit einem repräsentativen Rathausplatzes.
- Integration und Kombination vieler gemeinschaftlicher Nutzungen unter einem Dach zusammen mit dem Rathaus / Verwaltung.
- Variante 2: Gliederung in zwei klare eigenständige aber miteinander verbundene Baukörper. Der Hof dazwischen kann als intime Veranstaltungsfläche, eine kleinere Option zum großen Platz, genutzt werden.
- Kennwerte:  
 Grundstücksfläche: ca. 1.600 m<sup>2</sup>  
 Bebaute Fläche: ca. 960 m<sup>2</sup>  
 Brutto-Geschossfl.: ca. 2.500 m<sup>2</sup>  
 GRZ: 0,6 // GFZ: 1,5

Strukturkonzept - Bürgerhaus, Variante 2, o.M.

# Variante 2



**Strukturkonzept** - Bürgerhaus, Varianten, o.M.



### Mögliche Haupt-Nutzungen

- Gemeindeverwaltung
- Kurverwaltung mit Tourist-Infopoint und Dauerausstellung „Die Kraft des Wassers“.
- „Bürgersaal“ (Multifunktionaler Sitzungs- und Veranstaltungssaal)
- Öffentliches WC.
- Anmietbare Gemeindehausküche (u.a. für Betreiber des Bauernmarktes in Kombination mit Platznutzung, als auch Catering für Veranstaltungen im Bürgerhaus).
- Vereins- und Gruppenräume.
- Jugendtreff.
- Anmietbare Räume für Beratungsstellen und Fortbildungsangebote.
- Ateliers für lokale Künstler sowie Künstlergruppen.

## Weiterbildung und Unterstützung

- Offene Vortragsreihen
- Weiterbildungskurse durch Private
- Erwachsenenbildung (VHS)
- Integrationskurse,
- Begegnungsaktionen und -kurse
- etc.

## Beratung / Soziales

- Seniorenbüro
- Familienberatung
- Mediation
- Kommunikationsangebote
- Computerraum mit Internet -  
Beratung und Hilfe für Senioren
- Jugendtreff
- etc.

## Gesundheit und Fitness

- Meditationskreise und -kurse
- Entspannungskurse
- Fitness (Bspw. Fit und Aktiv, Yoga, Yoga+, etc.)
- etc.

## Angebote für Eltern und Kind

- Eltern-Kind-Spielgruppen mit/ohne Anleitung
- Kinderförderung  
(Fachveranstaltungen, Beratung, Förderung etc.)
- Kurse für Kinder (u.a. Malkurse, Musikkurse, etc.)
- Familientreff: Mütter und Kinder
- etc.

## Brauchtum, Kultur

- Geschichtsverein
- Ortsbildverschönerungsverein
- Kneipp- und Kurverein
- Volkstanzgruppe
- Atelierräume für örtliche Künstler
- Räume für örtliche Kunst- / Kulturgruppen  
(Seniorentheater, Treffpunkt Literatur, etc.)
- etc.

## Interesse und Hobby

- Bastelgruppe, Fotofreunde, Schachclub
- Kreatives Schreiben, Rollenspiele, Schafkopf
- Kräuterkunde / Freunde des Ortsgartens
- etc.

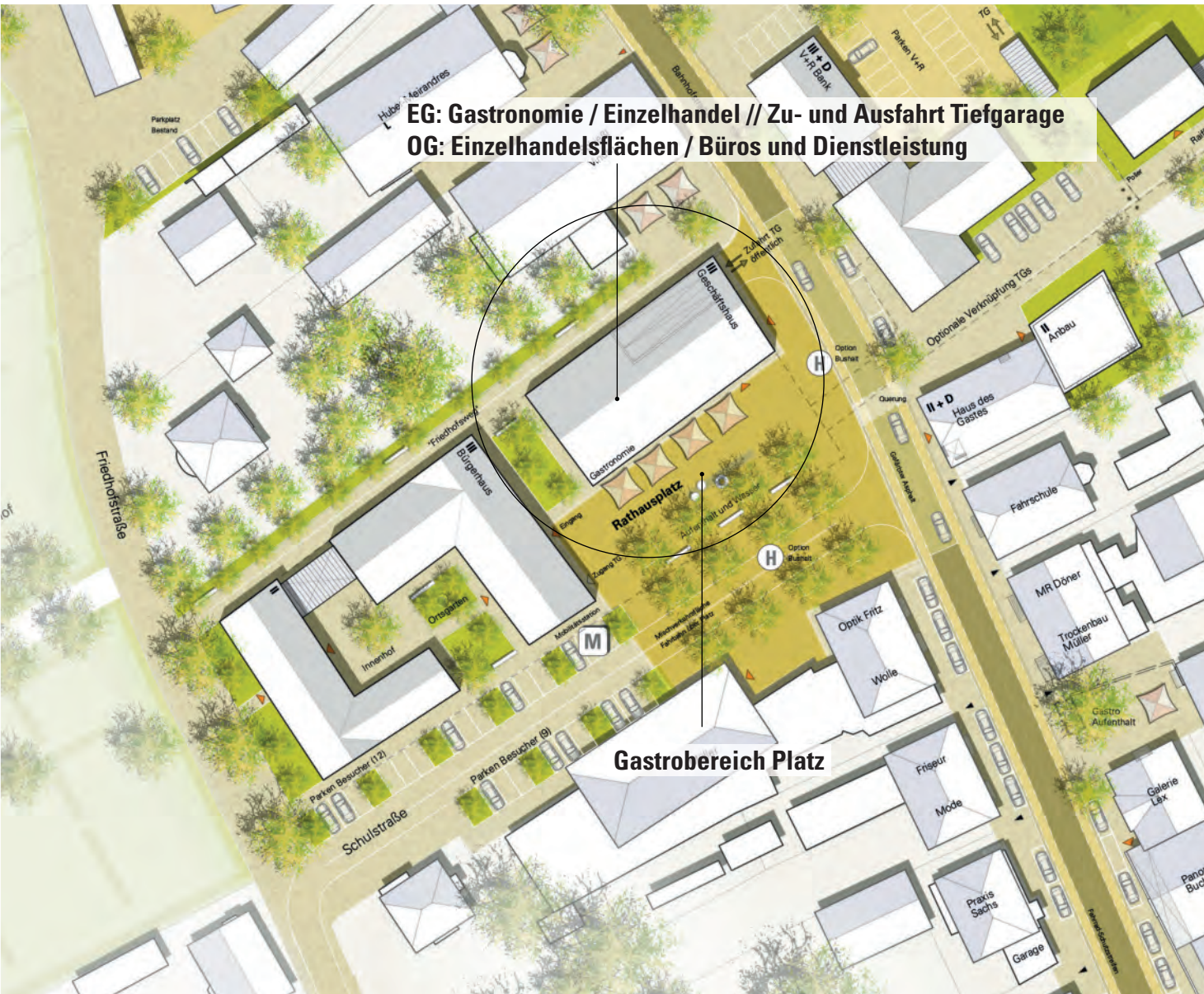


3D Visualisierung- Variante 1



**Variante 2**

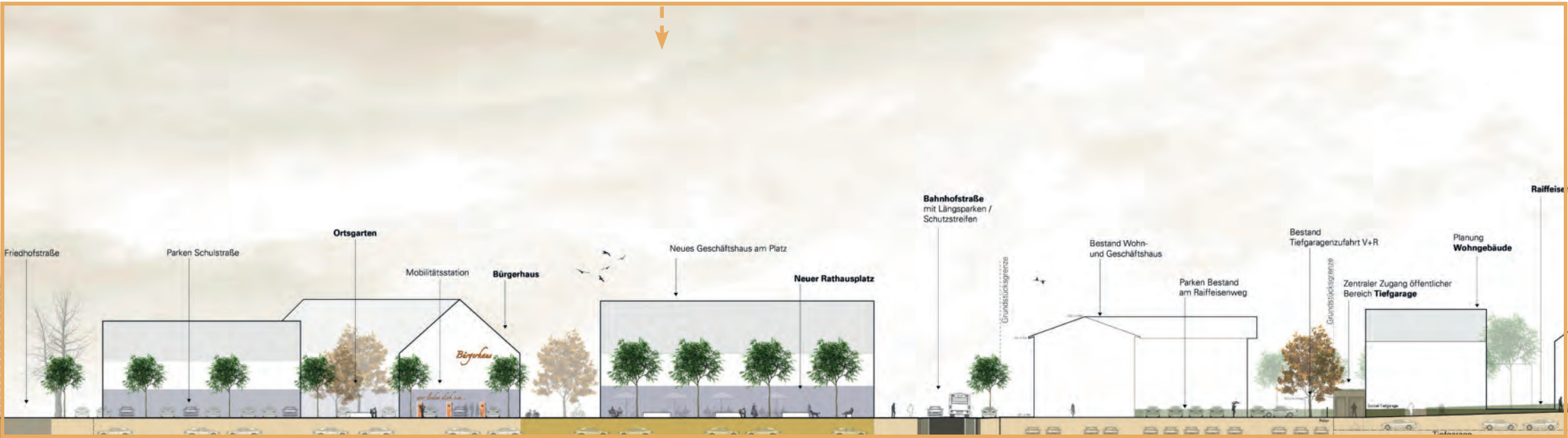
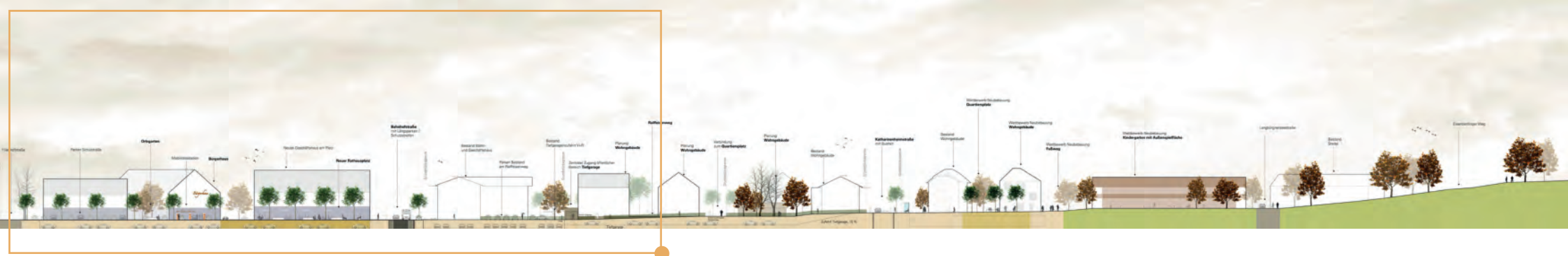
**3D Visualisierung-** Variante 2



- Entwicklung eines neuen Geschäftshauses an der nördlichen Platzkante auf Teilbereich der Fläche des alten Rathauses.
- Erdgeschoss: Gastronomie und Einzelhandel mit integrierter Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage der Neuen Mitte an der Bahnhofstraße.
- Obergeschosse: Zusätzliche Einzelhandelsflächen bzw. Flächen für Büros und Dienstleistung.
- Giebelständiges zweigeschossiges Gebäude mit ausgebauten Dachgeschoss (Satteldach). Traufständig zum Rathausplatz.
- Kennwerte:  
Grundstücksfläche: ca. 800 m<sup>2</sup>  
Bebaute Fläche: ca. 590 m<sup>2</sup>  
Brutto-Geschossfl.: ca. 1.500 m<sup>2</sup>  
GRZ: 0,7 // GFZ: 1,9

**Strukturkonzept** - Geschäftshaus am Platz, o.M.





Schemaschnitt Strukturkonzept - Zoom Bereich Neue Mitte, o.M.



**Strukturkonzept** - Vorschlag Entwicklung Platzfläche, o.M.

### Der repräsentative und multifunktionale Ortsplatz -

- Entwicklung einer zentralen Platzfläche zwischen neuen Bürgerhaus und Bahnhofstraße.
- Multifunktional nutzbar in Kombination mit den Sanitäreinrichtungen des Bürgerhauses (u.a. E-Poller)
- Schulstraße als überfahrbare Mischverkehrsfläche
- Ausbau des Platzes als Mobilitätsstandort in der Ortsmitte.
- Zusätzliche Stellplätze für Car-sharing / E-Mobilität und Fahrradabstellmöglichkeiten
- Gliederung der Stellplätze und Abstellanlagen durch Baumstandorte. Integration des Thema Wassers als zusätzliches Gestaltungselement.
- Installation von Sitzmöglichkeiten, Schaffung von Aufenthaltsqualität.



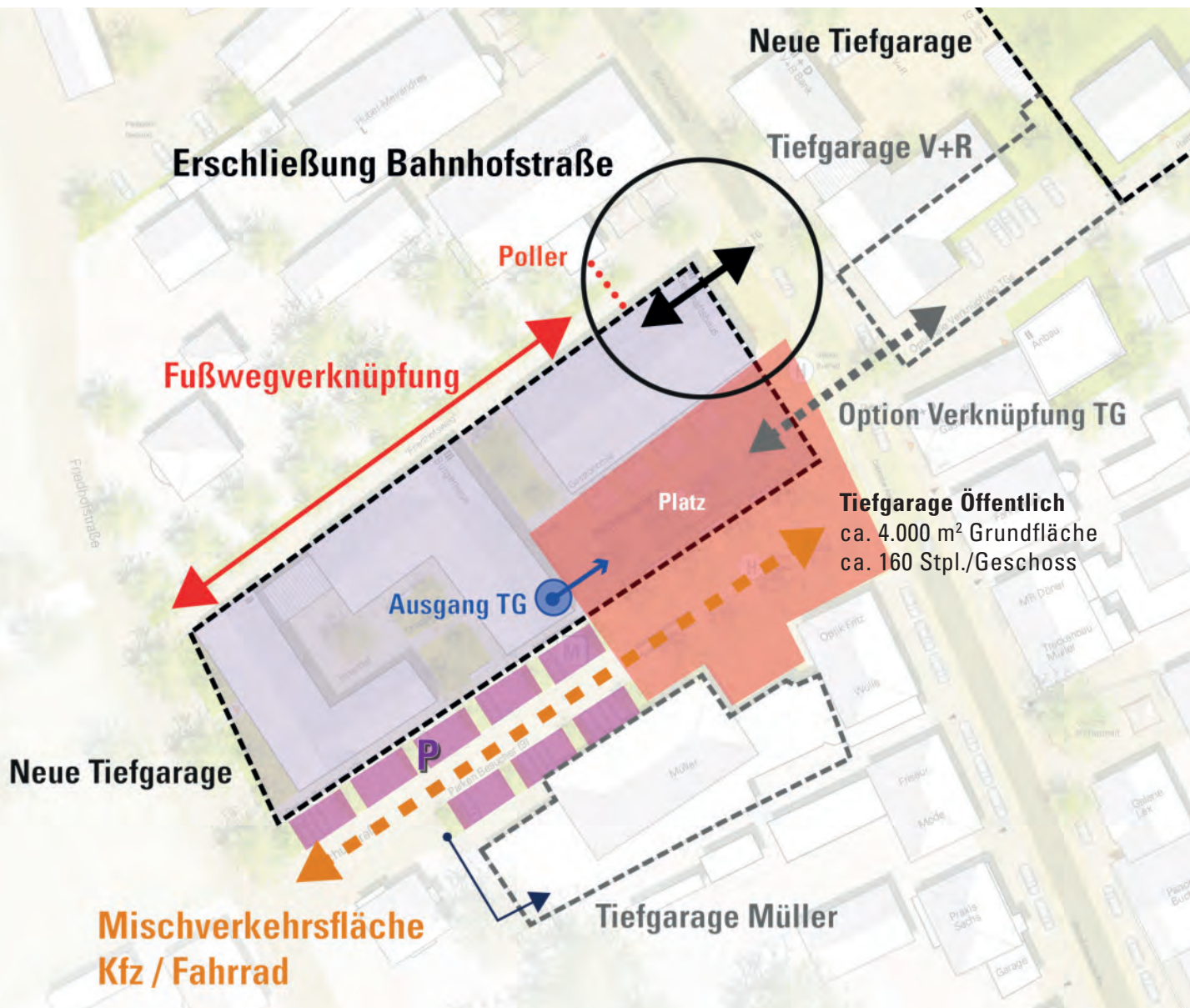
**3D Visualisierung-** Blick aus Schulstraße über Platz Richtung V+R Bank



**3D Visualisierung-** Blick aus Schulstraße über Platz Richtung V+R Bank



**3D Visualisierung-** Blick aus Bahnhofstraße Richtung Bürgerhaus



Strukturkonzept - Erschließung und Tiefgarage, Neue Mitte, o.M.

- Schaffung eines zentralen Stellplatzangebotes am Bürgerhaus.
- Einbindung einer großflächigen eingeschossigen Tiefgarage in die Entwicklung der Flächen.
- Zentrale Zufahrt über die Bahnhofstraßem integriert in Neubebauung.
- Möglichkeit der Verknüpfung der geplanten Tiefgaragen TG V+R Bank.
- Neue Fußwegeverknüpfung „Friedhofsweg“, Mischverkehrsfläche über dem Rathausplatz.
- Neuordnung Parken in Schulstraße.
- Daten Stellplätze (Stpl.):

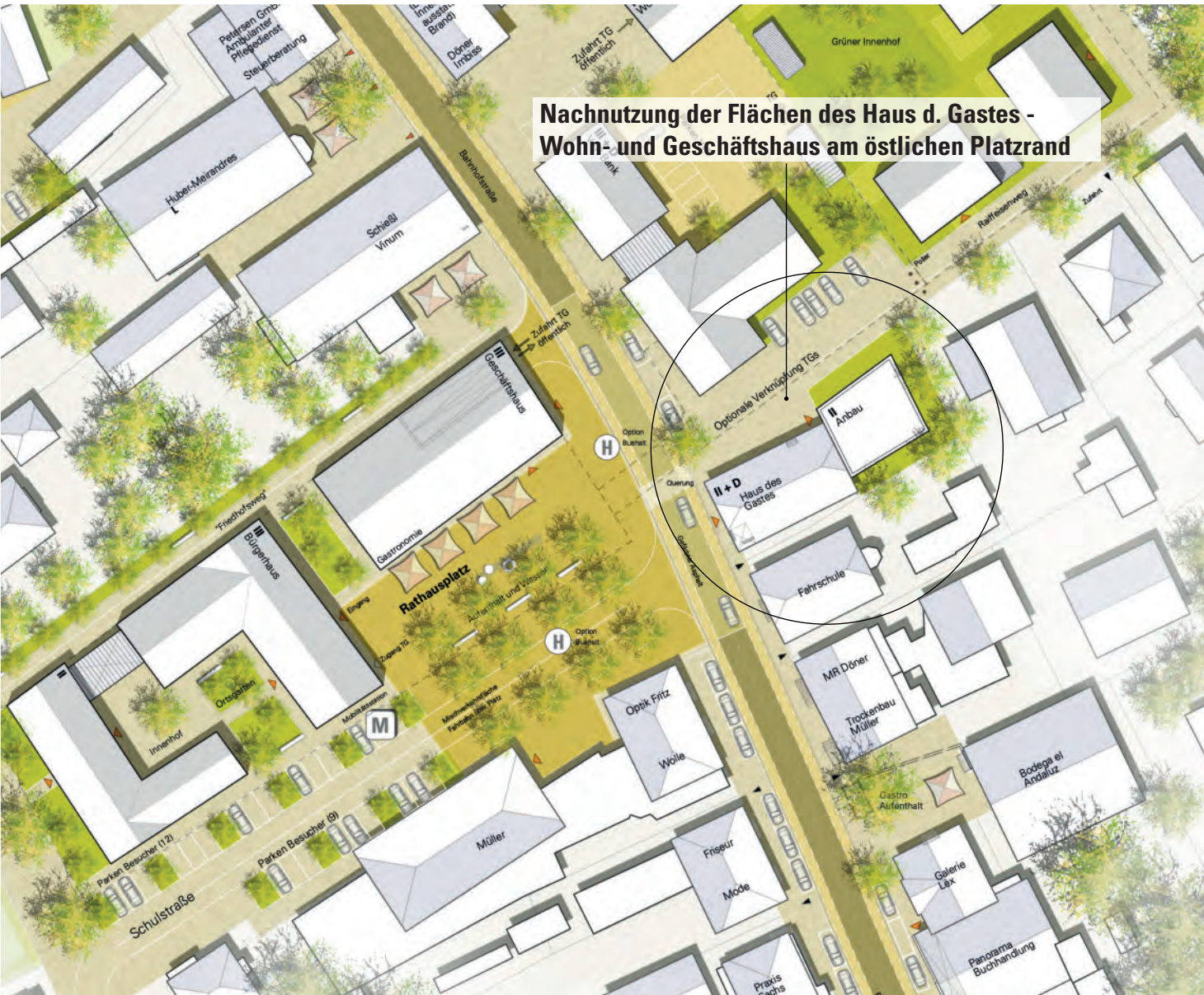
### Nur zentrale TGs

Bedarf: ca. 180 Stpl.

Angebot: ca. 350 Stpl.

+ Integration von 80 bestehenden Stellplätzen auf Parkplatz  
--> d.h.

**90 Stellplätze  
zusätzliches Potenzial  
für die Ortsmitte !**



**Strukturkonzept** - Potenzialfläche Haus d. Gastes, o.M.

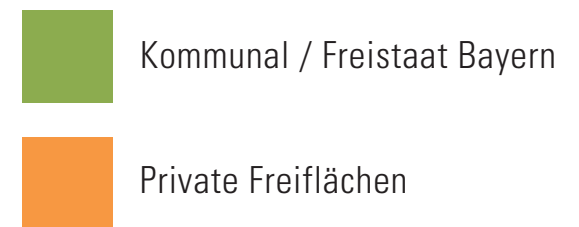
- Haus des Gastes ist stark sanierungsbedürftig, Größe EG Fläche nicht nachgefragt.
- Momentan noch im Eigentum der Marktgemeinde.
- Nachnutzung der Fläche des Haus d. Gastes nach Umzug der bestehenden Nutzungen in das Bürgerhaus.
- Vorschlag: Möglichkeit der Flächenerweiterung auf dem Grundstück mit Erhalt bzw. Teilerhalt der prägenden Fassade oder qualitativ hochwertiger Neubau als attraktive Rahmung der Platzfläche und des Raiffeisenwegs Richtung Kita.
- Strukturkonzept zeigt Flächenerweiterung des sanierten Bestandes:
- Kennwerte:  
 Grundstücksfläche: ca. 700 m<sup>2</sup>  
 Bebaute Fläche: ca. 360 m<sup>2</sup>  
 Brutto-Geschossfl.: ca. 910 m<sup>2</sup>  
 GRZ: 0,5 // GFZ: 1,3  
 (Anbau II, gesamt: ca. 340 m<sup>2</sup>)



**Bestandsplan** - Eigentumsstruktur, o.M.

### Status Quo - Eigentumsstruktur

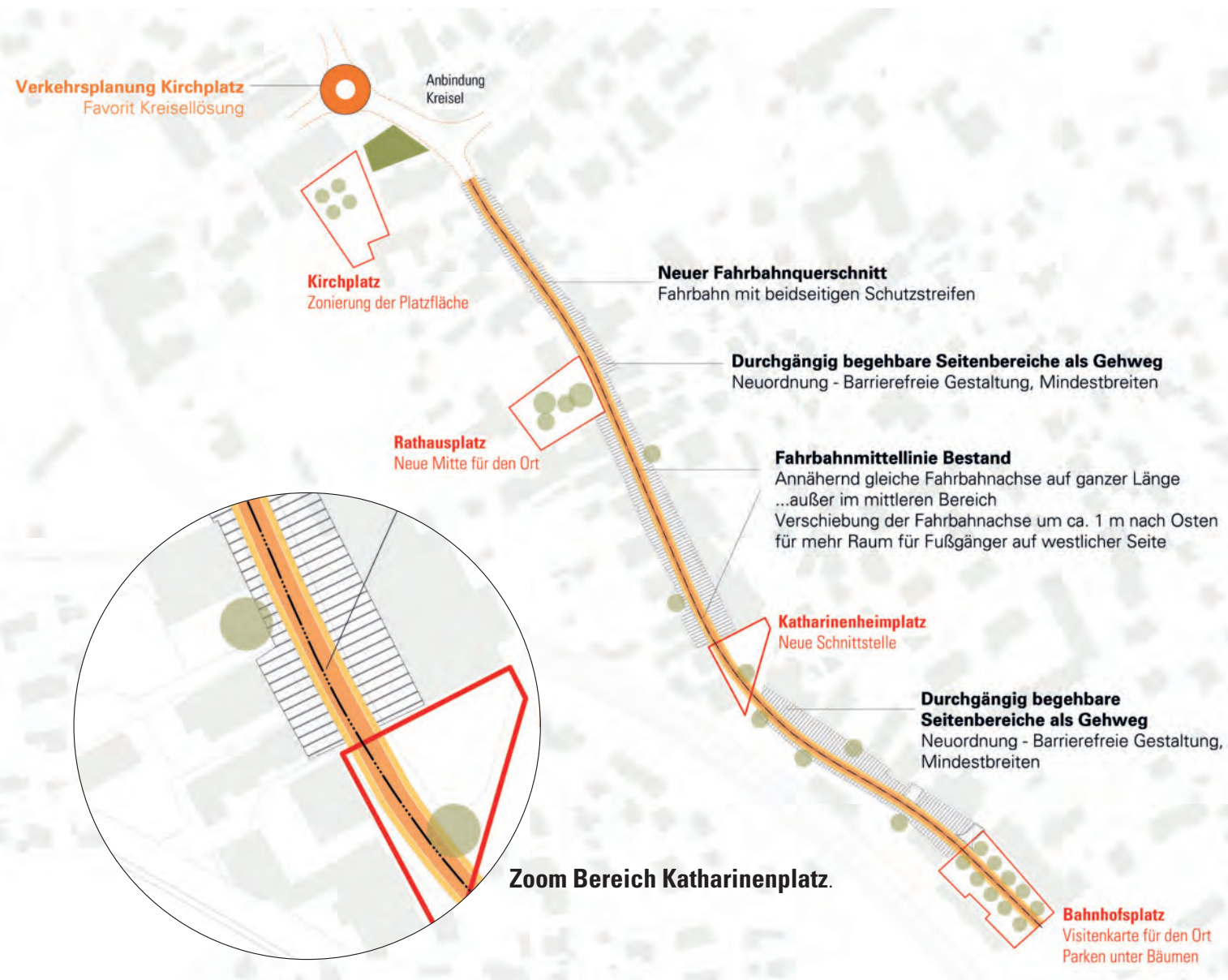
- Großteil der privaten Seitenbereiche in privater Hand.
- Einbeziehung fast aller Flächen für die Umsetzung eines Gesamtkonzeptes notwendig.





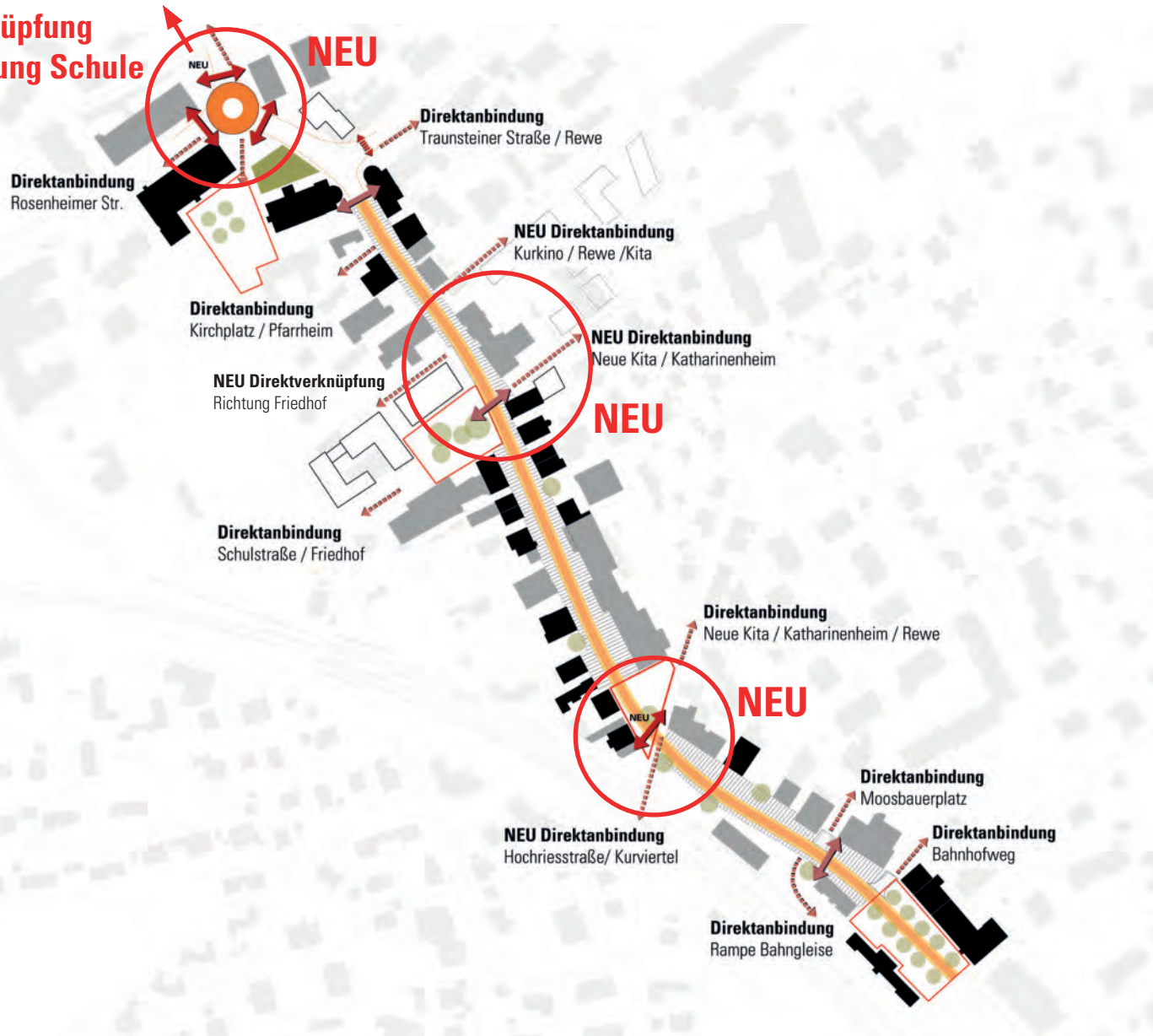
### KONZEPT: FAHRBAHN

- Orientierung an bestehenden Verlauf der Straßenachse.
- Verschiebung der Achse im mittleren Bereich um ca. 1m nach Osten.
- Neuer Querschnitt des Straßenraumes mit extra Schutzstreifen für Fahrradfahrer beidseitig.
- Größere Seitenbereiche auf beiden Seiten.
- Gestalterische Einbindung der Platzbereiche.
- Anknüpfung an Verkehrsplanung Knotenpunkt Kirchplatz.



**Konzept für die Bahnhofstraße** - Neuer Fahrbahnverlauf und Gehwegbereiche, o.M.

### Verknüpfung Richtung Schule



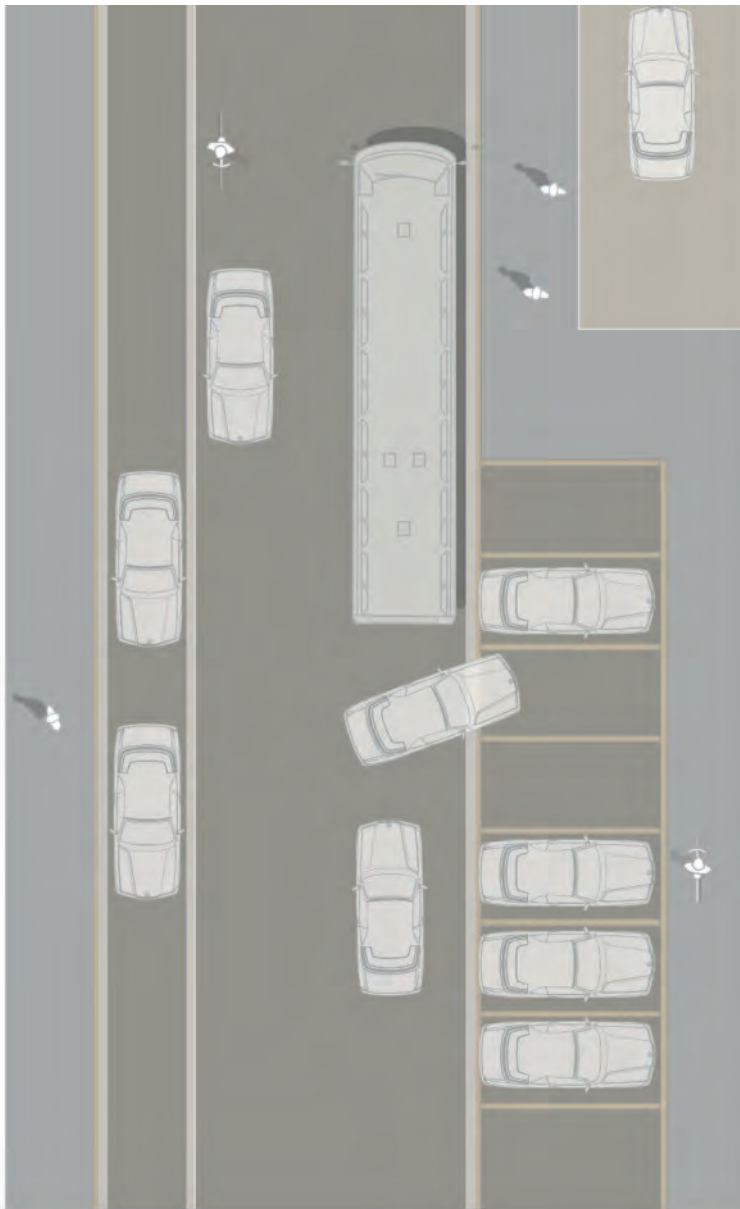
### KONZEPT: **VERKNÜPFUNGEN**

- Orientierung an bestehende fußläufige Verknüpfungen in der Ortsmitte.
- Schaffung neuer direkter Fußwegeverknüpfungen ab Neue Mitte Richtung Kita, Katharinenheim und Rewe.
- Schaffung neuer Querungen im Bereich des Kirchplatzes.
- Schaffung einer neuen Querung im Bereich Katharinenplatz im Bezug auf die zukünftige direkte Verknüpfung Richtung Kurgebiet über eine mögliche Bahnunterführung in Richtung Hochriesstraße.

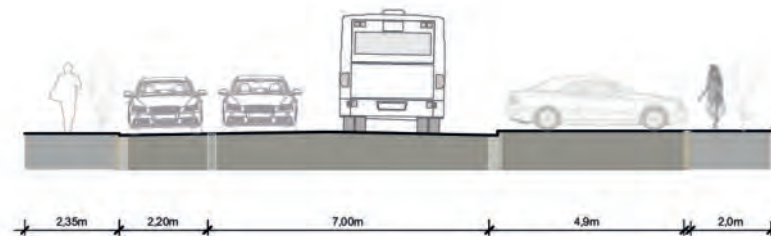
Konzept für die Bahnhofstraße - Verknüpfungen und Querungen, o.M.

### Bestehende Straßenraumaufteilung im mittleren Bereich

- Straßenraumbreiten als auch Gehwegbreiten variieren.
- Gehwege zwischen 1,60 m und 3,0 m - punktuell schmaler bzw. nicht vorhanden.
- Gehsteige dabei oftmals unterbrochen durch private Freifläche als auch Treppenzugänge / Rampen zu den Gebäuden sowie durch Vorbauten oder auch Werbeausleger.
- Fahrradfahrer fahren vorwiegend auf Gehwege.
- Große Bereiche asphaltiert - viele unterschiedliche Materialien.

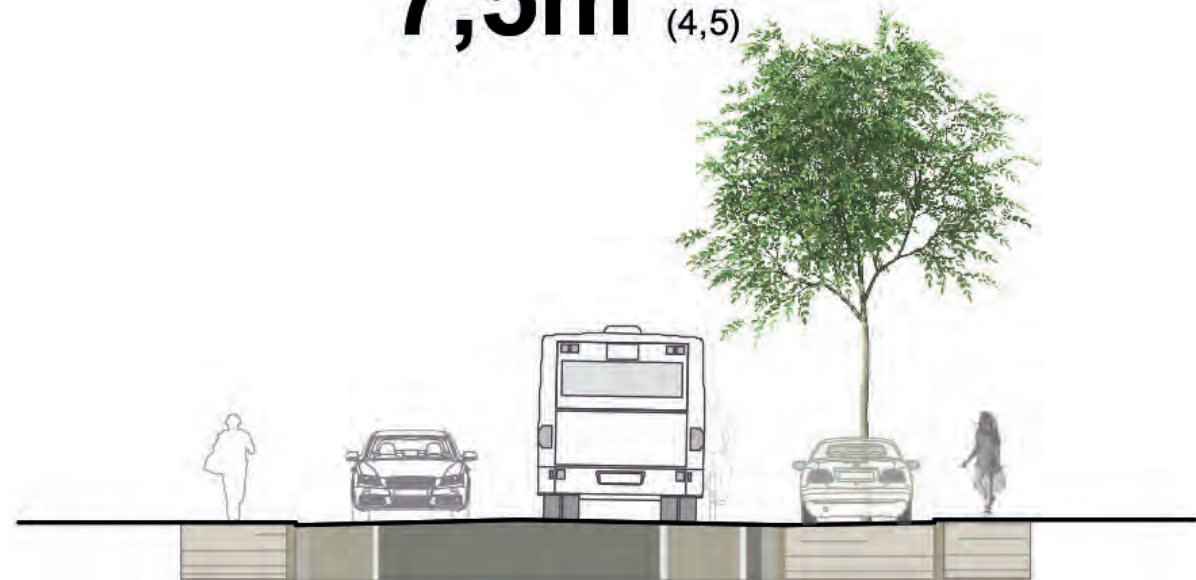


Schemaschnitt Bestand - mittlerer Bereich, o.M.



Vorgeschlagene neue Straßenraumaufteilung  
**Mischverkehr mit Schutzstreifen für Radfahrer**

**7,5m** (4,5)



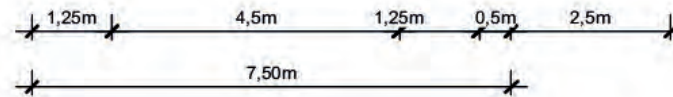
1,25m      4,5m      1,25m      0,5m      2,5m  
7,50m  
Minimum bei Engstellen  
sonst 1,8m

**Gesamtkorridor**  
**Minimum: 12,5 bis 13,0 m**



**Schemaschnitt Vorschlag neue Fahrbahnaufteilung** - Gehwegbreiten variieren o.M.

Vorgeschlagene neue Straßenraumaufteilung  
**Mischverkehr mit Schutzstreifen für Radfahrer**  
Variante Platzbereiche: Eingefärbte Fahrbahn



**Schemaschnitt Vorschlag neue Fahrbahnaufteilung** - Eingefärbte Fahrbahn im Bereich der Plätze, o.M.



**Bestandsplan** - Bereich der Bestandserfassung Stellplätze, o.M.

### Bestand Stellplätze

im Gebiet und nähere Umgebung






- In Kombination mit Bestandsbegehung, Luftbildauswertung und den Antworten aus dem Fragebogen kommt man auf eine Kapazität von insgesamt **ca. 485 private Stellplätze** entlang der Bahnhofstraße UND in direkter Umgebung (ca. 420 ebenerdige u. 65 TG-Stpl.) U.a. mit enthalten sind **30 öffentliche Stellplätze** im Bereich Rathaus / Grundschule als auch die **ca. 80 Stellplätze** auf dem Parkplatz am Bauernmarkt (Sind bereits in den Planungen für das Neue Wohnen in der Tiefgarage kompensiert).
- Die Stellplätze am Kichplatz sind nicht mit einberechnet.

### Bestand Stellplätze

im direkten Straßenzug

- Direkt betroffene Stellplätze: **ca. 112.**
- Das sind etwa 25 % von der gesamten relevanten Stellplatzanzahl - ein Viertel.



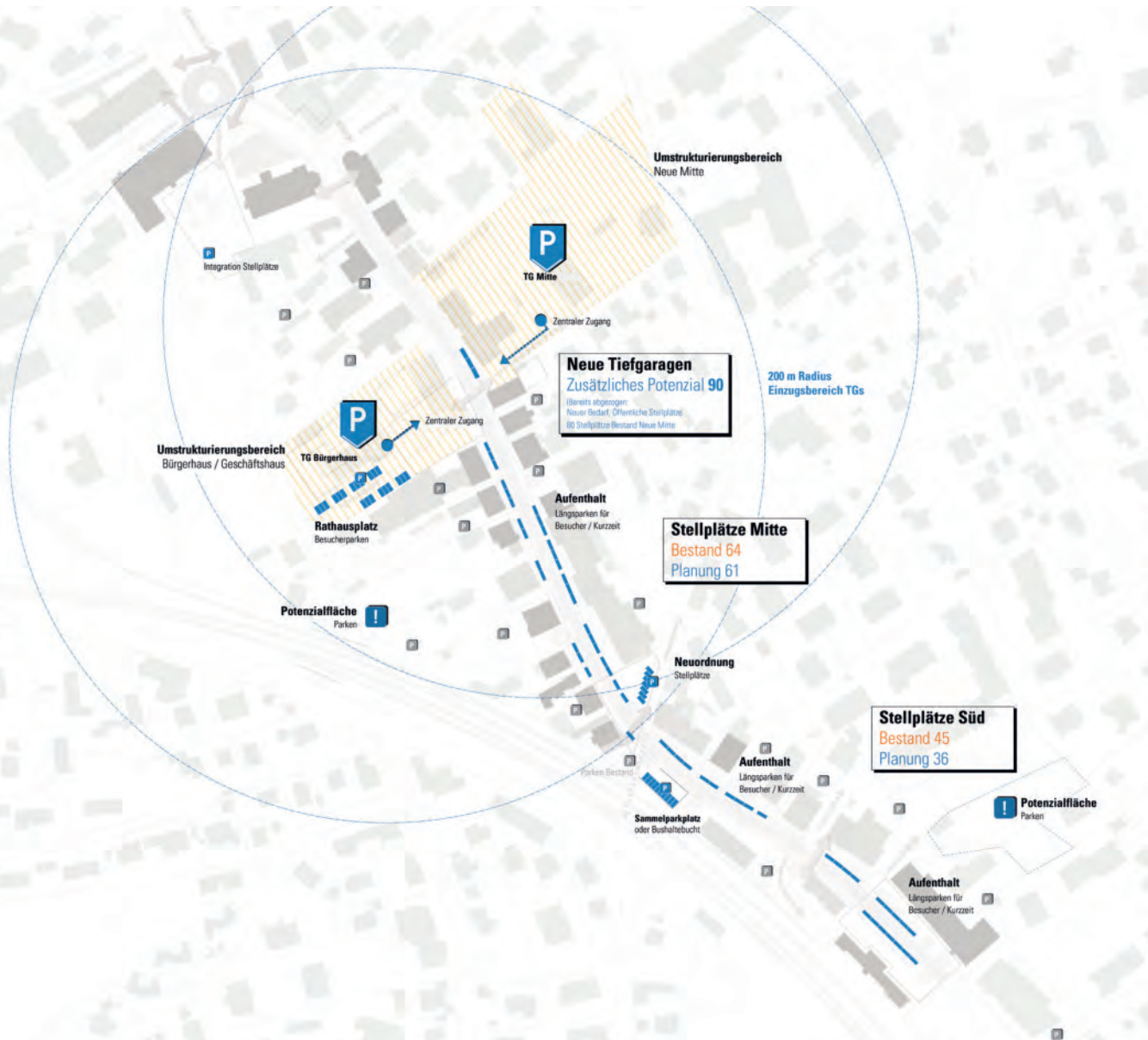
	Öffentlicher Stellplatz 11 Stellplätze (10%)
	Öffentl.-Privater Stellplatz 17 Stellplätze (15%)
	Privater Stellplatz 82 Stellplätze (75%)
	Öffentlicher Rollstuhlparkplatz 1 Stellplatz
	Privater Rollstuhlparkplatz 1 Stellplatz

**75% der 110 Stellplätze in der Bahnhofstraße befinden sich auf privaten Freiflächen**

Bestandsplan - Direkt betroffene Stellplätze im Straßenzug, o.M.

### KONZEPT: **STELLPLÄTZE**

- **Neuordnung:**  
Längs- statt Senkrechtparken.
- Insgesamt direkt betroffen:  
**109 Stpl. im Bestand**
- Planung: Schaffung von **97 Stpl.**,  
zu kompensieren: **12 Stpl.**
- Potenzial durch Tiefgaragen:  
**90 Stellplätze!**  
..hierbei bereits integriert:
  - Bedarf Neuentwicklung
  - 30 öffentliche Stpl.
  - 80 Stpl. Bestand Neue Mitte



**Konzept für die Bahnhofstraße** - Verknüpfungen und Querungen, o.M.





**3D Visualisierung-** Vorschlag, Blick v. Richtung Katharinenplatz



**3D Visualisierung-** Vorschlag, Blick Richtung Katharinenplatz



**3D Visualisierung-** Vorschlag, Blick Richtung Katharinenplatz



**3D Visualisierung-** Vorschlag, Blick Richtung Rathausplatz



**3D Visualisierung-** Vorschlag, Blick Gesamt



**Strukturkonzept** - Vorschlag Entwicklung Platzfläche, o.M.

### Der Trittstein zum Kurviertel

- Entwicklung einer Platzfläche im Bereich des Sparkassengebäudes (Mischverkehrsfläche).
- Zukünftig Trittstein Richtung Kurgebiet bei Unterführung Bahndamm.
- Neugestaltung, Integration der privaten Vorbereiche.
- Neuordnung Parken.
- Ausbau des Platzes als Mobilitätsstandort in der Ortsmitte.
- Zusätzliche Stellplätze für Car-sharing / E-Mobilität und Fahrradabstellmöglichkeiten
- Gliederung der Stellplätze und Abstellanlagen durch Baumstandorte. Verbesserung des Mikroklimas auf dem Platz durch mehr Verschattungs- und Verdunstungsflächen.
- Integration des Thema Wassers als zusätzliches Gestaltungselement.
- Installation von Sitzmöglichkeiten, Schaffung von Aufenthaltsqualität.



**3D Visualisierung-** Vorschlag



**3D Visualisierung-** Vorschlag





### Die Visitenkarte der Ortsmitte

- Entwicklung einer Platzfläche am Bahnhofsgebäude.
- Bahnhofstraße in diesem Bereich mit gefärbtem Asphalt für gestalterische Integration.
- Neugestaltung, Integration der privaten Vorbereiche.
- Neuordnung Parken.
- Ausbau des Platzes als Mobilitätsstandort in der Ortsmitte.
- Zusätzliche Stellplätze für Car-sharing / E-Mobilität und Fahrradabstellmöglichkeiten
- Gliederung der Stellplätze und Abstellanlagen durch Baumstandorte. Verbesserung des Mikroklimas auf dem Platz durch mehr Verschattungs- und Verdunstungsflächen.
- Integration des Thema Wassers als zusätzliches Gestaltungselement.
- Installation von Sitzmöglichkeiten, Schaffung von Aufenthaltsqualität.

**Strukturkonzept** - Vorschlag Entwicklung Platzfläche, o.M.



**3D Visualisierung-** Vorschlag



**3D Visualisierung-** Vorschlag

**MASTERPLAN BAHNHOFSTRASSE / NEUE MITTE BAD ENDORF**

**SCHIRMER** | ARCHITEKTEN + STADTPLANER



**Konzept für die Bahnhofstraße** - Neuer Fahrbahnverlauf und Gehwegbereiche, o.M.

### KONZEPT: **STÄRKUNG ALTERNATIVER MOBILITÄTSARTEN**

- Zusätzliches Stellplatzpotenzial für Car-sharing bzw. Parkplätze mit E-Ladestationen (ca. 5 Stpl.) an zentralen Standorten.
- Ausbau von Fahrradabstellanlagen zwischen neuem Bürgerhaus und Bahnhof im Bereich der Ladengeschäfte - einheitliche Gestaltung.
- Neugestaltung der Bushaltestellenbereiche, gestalterische Integration in den öffentlichen Raum (Taktiler System, Witterungsschutz).
- Verlagerung der Bushaltestelle aus Katharinenheimstraße in Bahnhofstraße - zusätzlicher Halt zwischen Bürgerhaus und Bahnhof von zwei Buslinien.



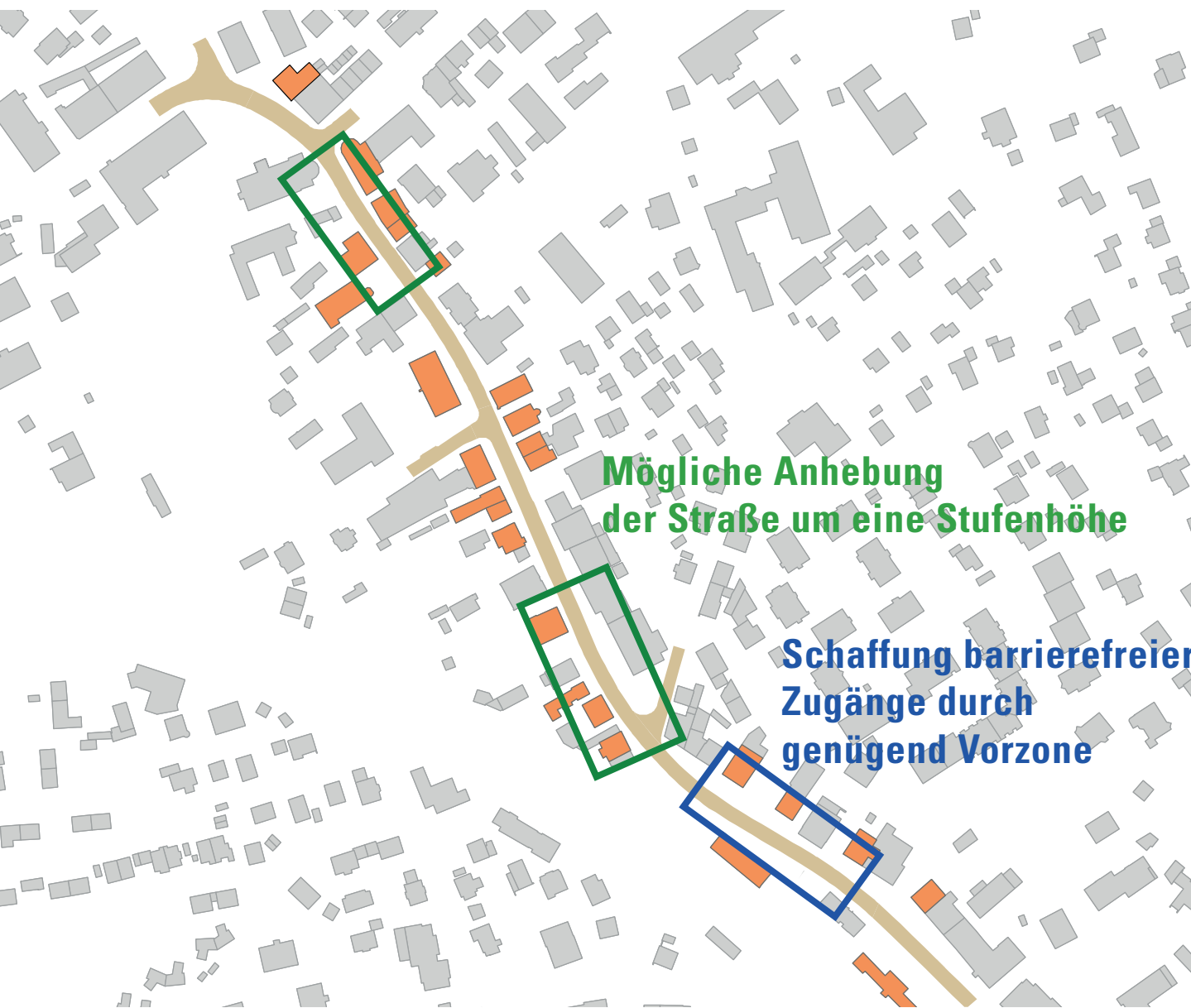
### Mobilität

- Einrichtung von Mobilitätspunkten an Bahnhof, Rathaus, Kirchplatz und Katharinenplatz
- E-Tankstellen/ E-Bikeladestationen
- Carsharing (Bahnhof)
- Anordnung von Fahrradständern auf den Plätzen und vor den Läden
- Herstellung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Ausbau barrierefreier Bushaltestellen





MASTERPLAN BAHNHOFSTRASSE / NEUE MITTE BAD ENDORF



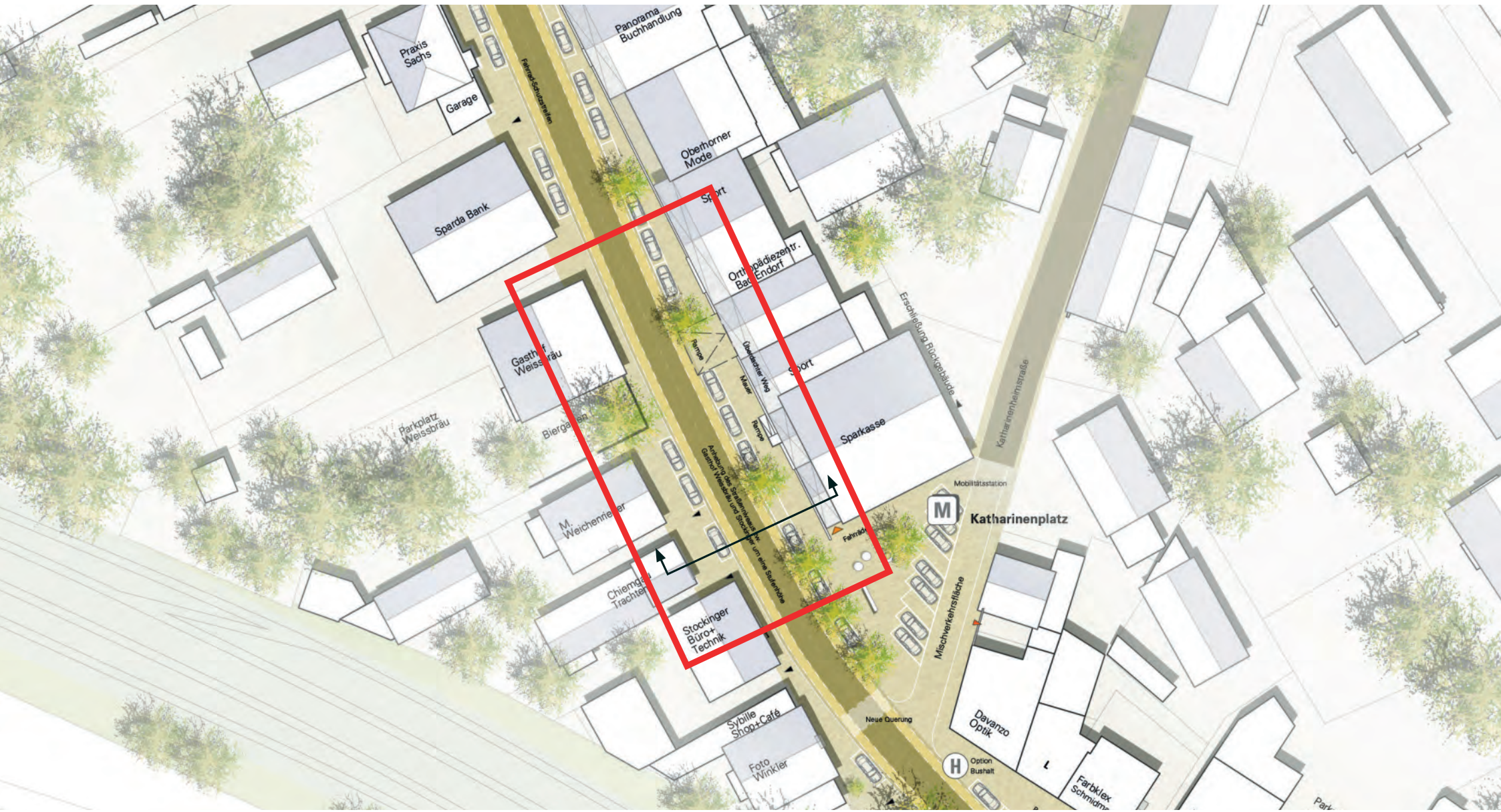
**Bestandsplan** - Fehlende barrierefreie Zugänge an den Gebäude (privat und öffentlich) - Potenzial, o.M.

### Situation barrierefreie Zugänge

- Ein Großteil der Gebäude entlang der Bahnhofstraße sind über Treppen oder Stufen erschlossen.
- Im mittleren Bereich wäre es möglich, durch Anhebung der Straße um ca. eine Stufenhöhe die südwestlichen Gebäude barrierefrei zu erschließen.
- Im südlichen Bereich Richtung Bahnhof wäre es möglich, durch die gewonnenen freien Vorzonen der Läden barrierefreie Zugänge zum Erdgeschoss herzustellen.
- In manchen Teilbereiche wird es nicht möglich sein, einen barrierefreien Zugang umzusetzen.



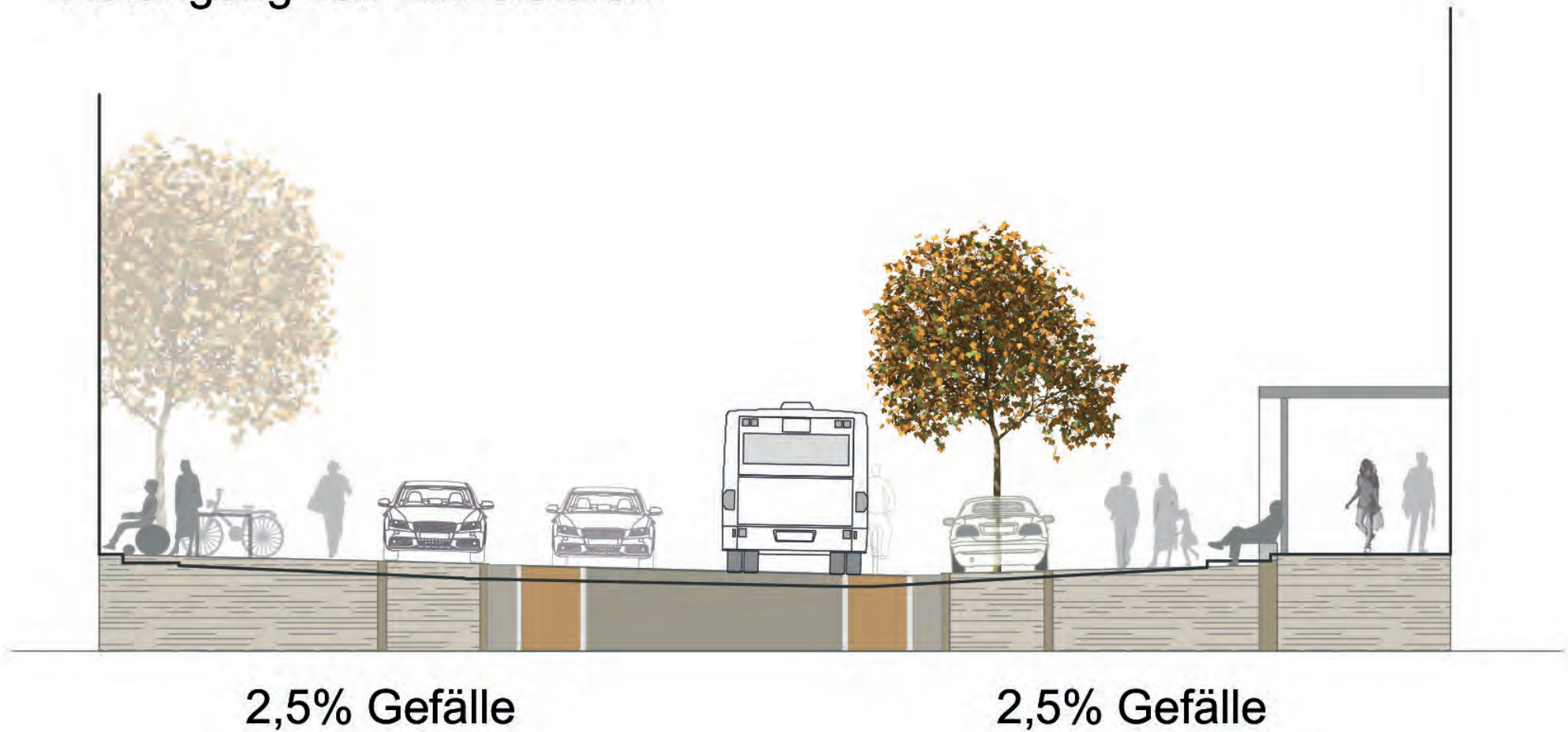
Keine Barrierefreien Zugänge



**Strukturkonzept** - Ausschnitt Bereich Chiemgau Trachten / Sparkasse, o.M.



### Barrierefreie Bahnhofstraße Abfangung von Einzelstufen



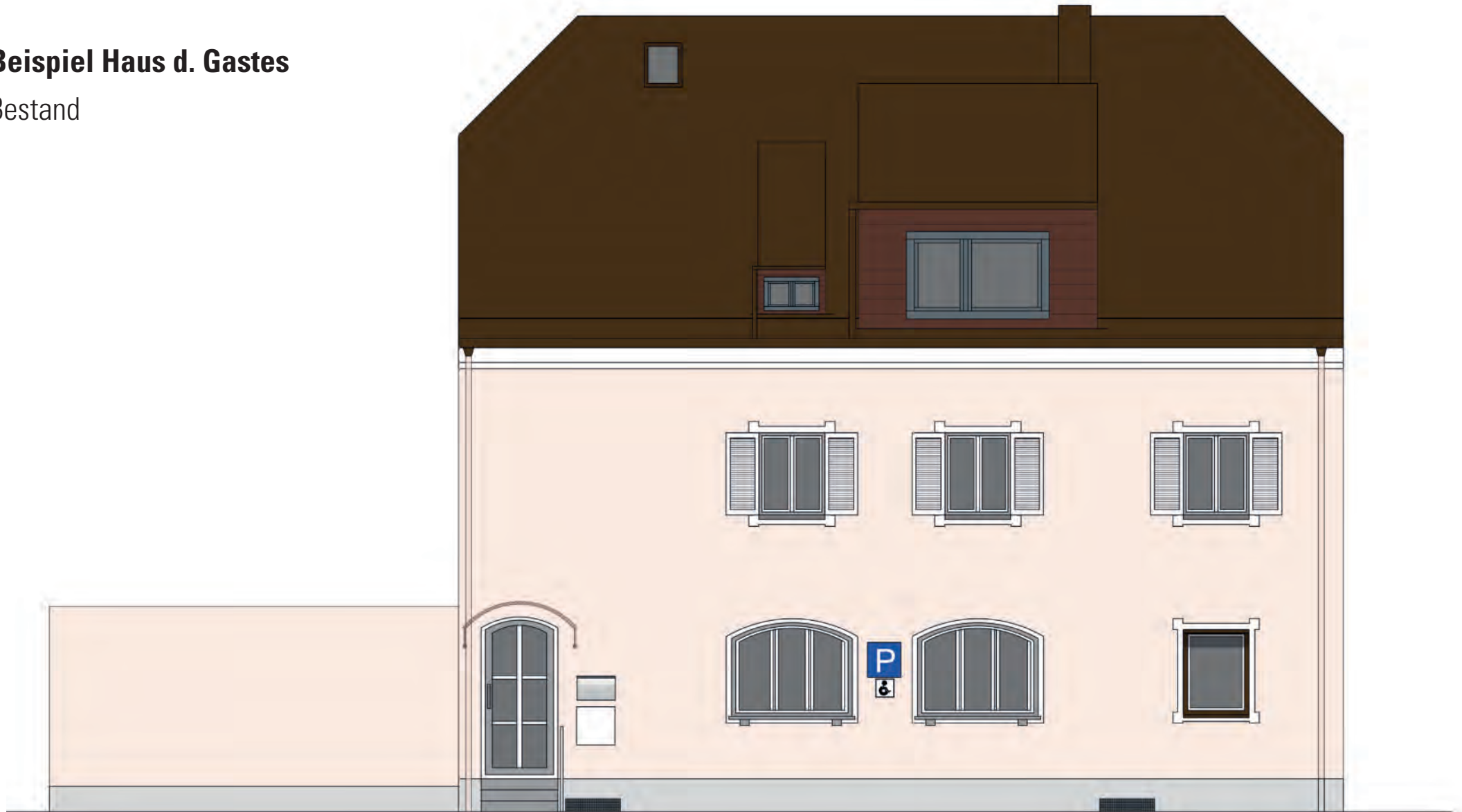
**Schemaschnitt** - Ausschnitt Bereich Chiemgau Trachten / Sparkasse, o.M. - Bestand: schwarze Kontur



**3D Visualisierung-** Vorschlag, Blick Richtung Katharinenplatz

### Beispiel Haus d. Gastes

Bestand



Ansicht Nord Bestand - Blick Raiffeisenweg o.M. - Bestand

### Beispiel Haus d. Gastes

Variante



Ansicht Nord Bestand - Blick Raiffeisenweg o.M. - Vorschlag

### Beispiel Haus d. Gastes

Variante



Ansicht Nord Bestand - Blick Raiffeisenweg o.M. - Vorschlag

### Beispiel Haus d. Gastes

Variante



Ansicht Nord Bestand - Blick Raiffeisenweg o.M. - Vorschlag

## Baustellenmanagement Maßnahmen




### Maßnahmen

- Dialog und Abstimmung
  - Regelmäßige Baustellen-Jour-Fixe mit den Anliegern
  - Klare Ansprechpartner bei Fragen
  - Baustellen-Hotline
  - Regelmäßige Informationsveranstaltungen zum Fortschritt der Baustelle
  - Regelmäßige offene Runden zum Informationsaustausch
  - Informationstafeln (was passiert hier?)



**Haben Sie Fragen?  
Sprechen Sie uns an!**



Projektleitung  
Umgestaltung Straßen und Plätze

Michael Wenderoth	Tel. 207-3935
Baubüro	Tel. 788-429

Baubüro des ausführenden Unternehmens

Körnerstr. 22	
Sparkassengebäude im Dachgeschoss	
Eberhard Grobe	Tel. 788-461
	Fax 788-462

**Folien** - Auszüge aus der Präsentation vom am 27. November 2018, 2.Gesprächsrunde Bahnhofstraße, gehalten durch Dipl.-Geogr. Christian Hörmann von CIMA Beratung + Management GmbH, München

## Baustellenmarketing Kommunikation



### Maßnahmen

- **Transparenz und Information**
  - Newsletter, Flyer
  - Aktive Pressearbeit
  - Homepage
  - Internetblog
  - Bauzeitenplan
  - Facebook-Seite
  - WhatsApp



**Folien** - Auszüge aus der Präsentation vom am 27. November 2018, 2.Gesprächsrunde Bahnhofstraße, gehalten durch Dipl.-Geogr. Christian Hörmann von CIMA Beratung + Management GmbH, München

**MASTERPLAN BAHNHOFSTRASSE / NEUE MITTE BAD ENDORF**