



## Feinuntersuchung Strandbadinsel Seebruck

Gemeinde Seeon-Seebruck

Vertreten durch

1. Bürgermeister, Herrn Bernd Ruth

Bericht

25. September 2018

**rainer Heinz architektur + stadtplanung**

nikolaistr. 10  
d-83022 rosenheim

tel +49 (0)8031 615600  
fax +49 (0)8031 615604  
www.heinz-architekt.de  
info@heinz-architekt.de

## **Inhalt**

### **1. Aufgabenstellung**

- Anlass und Ziel
- Untersuchungsgebiet

### **2. Grundlagen**

- ISEK
- Vorgaben der Regional- und Bauleitplanung
- Biotop und Schutzgebiete

### **3. Bestandsaufnahme und Analyse**

### **4. Entwicklungsziele und Maßnahmen**

- Ziele
- Maßnahmen
- Maßnahmenliste, Kosten- und Zeitplan

### **5. Weiteres Vorgehen**

## **Quellenangaben**

## **Anlagen**

## 1. Aufgabenstellung

### **Anlass und Ziel**

Gegenstand ist eine Feinuntersuchung zur Vertiefung und Weiterentwicklung des Chiemseeparks Seebruck, aufbauend auf den Ergebnissen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts – Zukunft Seeon-Seebruck von 2017. Nach einer detaillierten Bestandsaufnahme und Analyse sollen die Möglichkeiten der Entwicklung dargestellt und mit den Zielen abgestimmt werden. Auf dieser Grundlage soll ein Zeit-, Maßnahmen- und Kostenplan aufgestellt werden.

### **Untersuchungsgebiet**

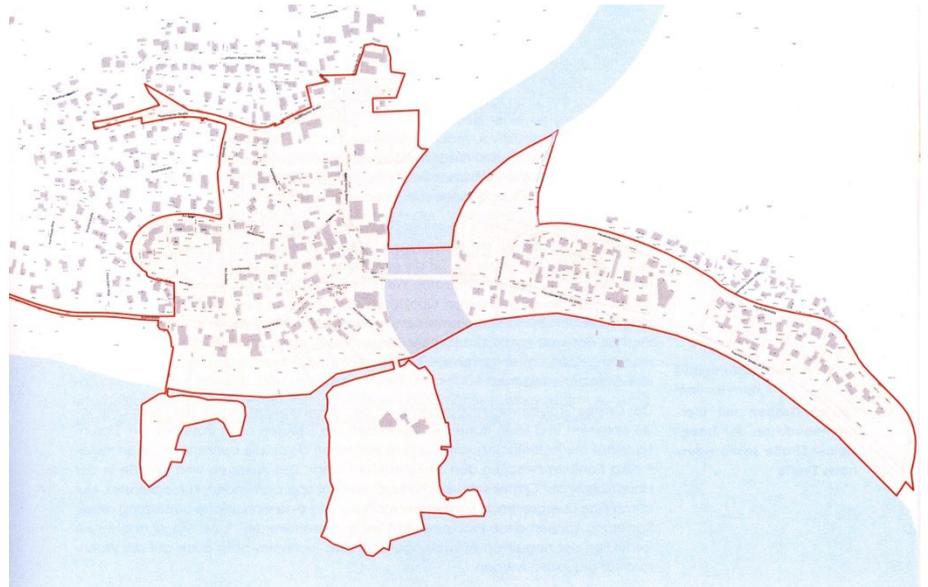
Größe des Untersuchungsgebiets beträgt geschätzt ca. 6 ha.

Auf der künstlich errichteten Insel befinden sich der gemeindliche Hafen mit Hafengebäude und Gastronomie, die Hafenanlage des Regattaver eins, die Anlagen der Hafengemeinschaft Seebruck und das Strandbad mit Empfangsgebäude mit Umkleide, Kiosk und Aufenthaltsbereich, weiterhin ein Spielplatz, ein Tennisplatz und 2 Parkplätze mit ca. 300 öffentlichen Parkplätzen.

## 2. Grundlagen

### ISEK

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Seeon-Seebruck  
Das ISEK wurde von Dragomir Stadtplanung im Oktober 2017 fertiggestellt, anschließend am 17.01.2017 dem Gemeinderat vorgestellt und am 03.04.2017 beschlossen.



*Auszüge aus dem ISEK:*

#### 4.1. Defizite und Konflikte

##### Verkehr und Mobilität

- Die Parkplatzsituation in der Sommersaison ist angespannt. Die vorhandenen Parkplätze ... am Strandbad sind ausgelastet.

##### Städtebau und Nutzungsstrukturen

- Die Angebote im Bereich der Gastronomie sind lückenhaft. Einrichtungen wie Kneipe, Bar oder Bistro fehlen ...
- Das Strandbad verfügt über geringe touristische Angebote bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten und Gastronomie, sowie der abendlichen Angebote

##### Orts und Landschaftsbild

- Die Strandbadinsel ist wenig ansprechend gestaltet, insbesondere der erste Eindruck ist ein großflächig versiegelter Parkplatz, der auch durch die hochwertigen Verschattungs- und Beleuchtungselemente nur bedingt kaschiert wird. Die Bereiche am Wasser und am Hafen sind für Fußgänger schwer bis gar nicht zugänglich und somit nur eingeschränkt erlebbar. Die Bereiche des Freibads sind in der Saison nur zahlenden Gästen zugänglich.
- Die Verbindung vom Ort zur Strandbadinsel ist kaum ersichtlich und für Ortsunkundige schwer zu finden.
- Der Spielplatz am Strandbad ist nicht mehr zeitgemäß und flächenmäßig zu klein. Ausstattungselemente sind veraltet....

#### 4.2 Potenziale und Qualitäten

##### Verkehr und Mobilität

- Parkflächen auf der Strandbadinsel werden von den Touristen gut angenommen, das vorhandene Potential soll maßvoll genutzt werden.
- Die Verbindung zwischen Strandbadinsel und Zentrum bietet durch die vorhandenen Sichtbeziehungen zwischen Brücke und Jachthafen großes Potential zur Aufwertung und Stärkung der Wegeführung.

##### Städtebau und Nutzungsstrukturen

- Die Strandbadinsel mit Strandbad und Liegewiese sowie Gastronomie ... bietet Potential für eine touristische Ausrichtung mit vielseitigem Angeboten und eventueller Abendgastronomie.

##### Orts und Landschaftsbild

- Das Hafenareal ... stellt mit seinem maritimen Flair, dem See- und Alpenblick, sowie seiner zentralen Lage im Ort eine hohe Qualität dar und hat das Potential, als erlebbares Hafengebiet mit Atmosphäre aufgewertet zu werden.
- Die Strandbadinsel mit Volleyballplätzen, Tischtennisplatten, Spielplatz und Badesteg stellt einen attraktiven Anziehungspunkt dar, welche auch zugleich Potential zu weiterer Aufwertung und Nutzbarmachung bietet.

#### *Für die Strandbadinsel definierte Ziele*

- |         |  |
|---------|--|
| Ziel 08 | Schutz und Wahrung der Flachwasser- und Uferzonen  |
| Ziel 09 | Aufwertung des Strandbads in Kombination mit multifunktionalen Nutzungen und Neuschaffung einer ganzjährig nutzbaren, touristischen Infrastruktur für den Ort Seebruck |
| Ziel 10 | Stärken der Verbindung zwischen Ortszentrum und Strandbadinsel   |

#### *Weitere für das gesamte Ortsgebiet relevante Ziele*

- |         |  |
|---------|--|
| Ziel 21 | touristische Aktivierung Seebrucks als Ferienort am Chiemsee |
|---------|--|

#### *Das Sanierungsgebiet wurde gem. §136 Abs.2 BauGB festgelegt.*

Für die Strandbadinsel wurde folgende Begründung angeführt:

„...Die Strandbadinsel erfüllt mit dem Strandbad, Segelhafen und Hafenwirt wesentliche touristische Funktionen in Seebruck und trägt noch immer maßgeblich zum tagestouristischen Angebot bei. Jedoch sind viele Potentiale der Strandbadinsel nicht ausgeschöpft. Insbesondere die dringende bauliche Sanierung inkl. konzeptioneller Neuausrichtung des Strandbads ist erforderlich. Des Weiteren bedürfen die großflächigen Parkplatzbereiche einer Neuordnung und gestalterischen Aufwertung, um die Insel auch langfristig attraktiv zu machen. Im Sinne der Ziele der Sanierung zur Stärkung Seebrucks für den Tourismus ist die Strandbadinsel für die gesamtheitliche Entwicklung von Seebruck als Ort für entscheidende Leuchtturmprojekte von zentraler Bedeutung für den Erfolg der Sanierung.“



## Biotop und Schutzgebiete

Die aufgeschüttete Strandbadinsel liegt an der Schnittstelle Chiemsee und der Alz, dem einzigen Abfluss des Sees.

Die landschaftlich reizvolle Lage ist das prägende Merkmal der Gemeinde. Hier befinden sich mehrere sich überlagernde Schutzgebiete.

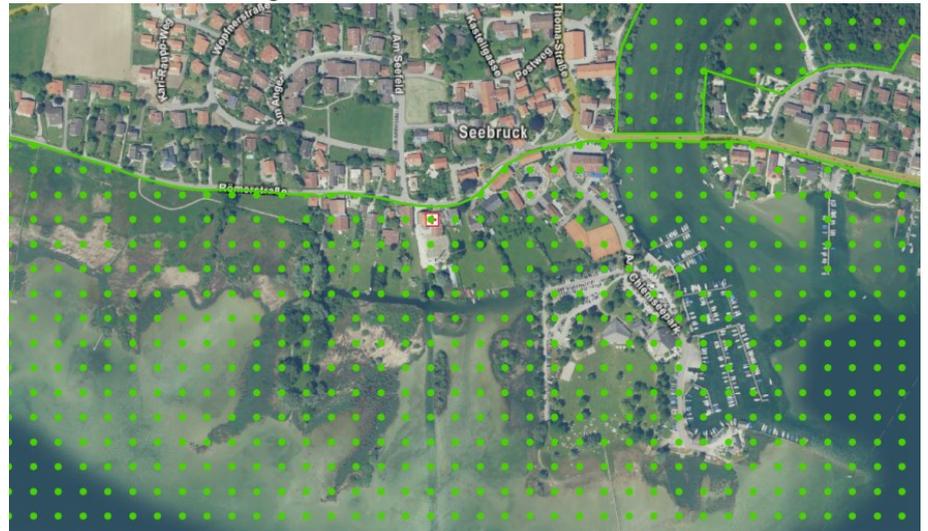
- FFH Gebiet DE 8140-372.01 Chiemsee



- SPA Gebiet 8140-471 Chiemseegebiet mit Alz



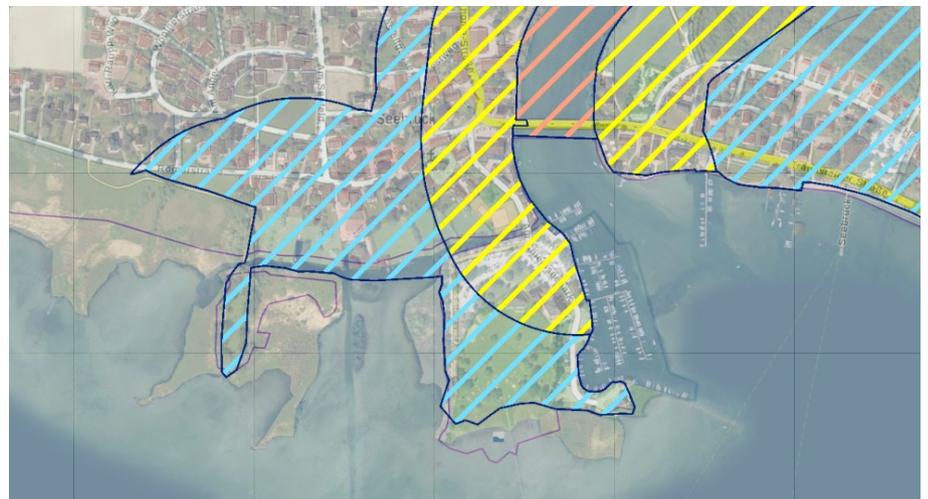
- Landschaftsschutzgebiet Chiemsee LSG 00396.01



- Biotop 8040-0145 Seeuferstrand zwischen Seebruck und Lambach



- Kormoranallgemeinverfügung



## Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet selbst befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Allerdings grenzt das Gebiet unmittelbar an die denkmalgeschützte spätgotische kath. Kirche St. Thomas und Stephan an. Weiterhin befindet es sich unmittelbar neben dem großflächigen Bodendenkmal der Römerstraße, einem Tempel der frühen Kaiserzeit, sowie einem Burgus oder Kleinkastell der späten römischen Kaiserzeit ("Bedaium"). Auch die Brücke der römischen Kaiserzeit über die Alz befand sich hier.

- Baudenkmäler



- Bodendenkmäler



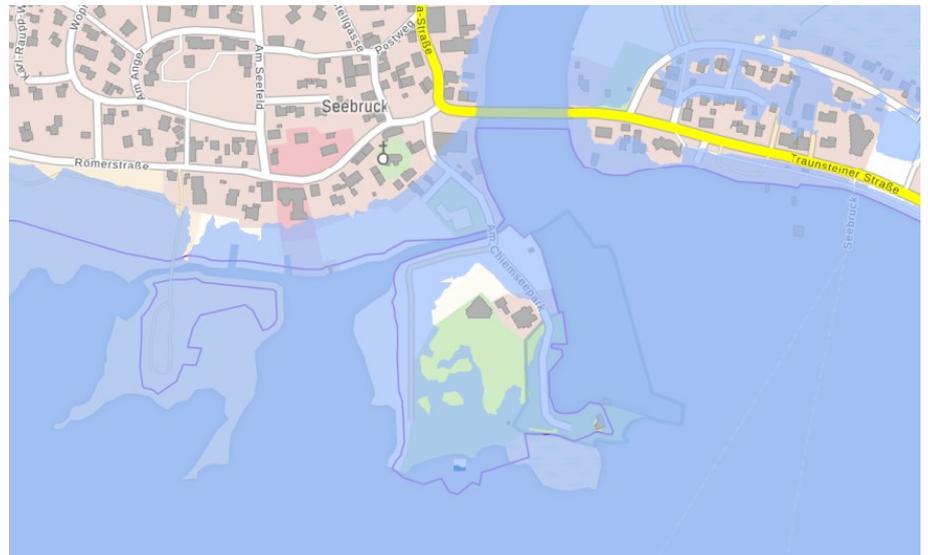
## Hochwasserschutz

In dem untersuchten Gebiet bestehen Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der baulichen Entwicklung gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz WHG.

- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete



- HQ100 Flächen



### 3. Bestandsaufnahme und Analyse

#### Siehe auch Kartierung:

Anlage 1	Bestand
Anlage 2	Mängel und Schwächen
Anlage 3	Qualitäten



#### Hotelvorbereich Brücke

- Der Hotelvorbereich am Brückenfuß über die Alz ist weitgehend versiegelt und unattraktiv gestaltet.
- Die privaten Flächen dienen überwiegend dem Parken.
- Die Möglichkeiten einer Verbesserung sind maßgeblich vom Eigentümer abhängig, bzw. von der Art, Lage und Gestalt des geplanten Brückenneubaus.

+ Für einen attraktiven Auftakt besteht ein großes Potential als Brückenfuß und einer Freisitzfläche an der Schnittstelle Alz /Chiemsee/ Ortszentrum.



#### Ufer

- Die Gestaltung ist veraltet und unattraktiv.
- Der im Privateigentum befindliche Uferweg führt über Hofflächen und endet unvermutet an der Straße.
- Die Möglichkeiten einer Verbesserung sind maßgeblich vom Eigentümer abhängig.

+ Der Uferbereich hat wegen seiner Lage am Ausfluss Alz ein großes Potential als Auftakt einer Promenade zum Segelhafen und Strandbadinsel.



#### Verbindung zur Ortsmitte

- Der Zugang zur Insel ist schwer erkennbar.
- Es besteht eine Engstelle.
- Für Fußgänger ist nur ein schmaler öffentlicher Gehweg vorhanden, neben einer hohen Stützmauer, die sehr bedrückend wirkt.
- Ein zweiter, privater durch das Hotels führender Durchgang endet mit einer Stufenanlage auf der Straße ohne Fortführung.



### **Verbindungsstraße**

- Der Gehweg führt nur an der dem See gegenüber gelegenen Seite zur Insel.
- Für eine attraktive Verbindung ist der Gehweg zu schmal und so zum Flanieren zur Insel ungeeignet.
- Die Fahrbahn ist im Verhältnis zur Belastung überdimensioniert.
- Die rein technische Gestaltung wird der Bedeutung nicht gerecht.



### **Tennisplatz**

- Die Anlage stört im sensiblen Bereich der Uferzone und behindert durch Vereinsheim und Zaunanlagen den Blick auf die dahinter liegenden Uferwiesen.
- Der Tennisplatz hat nur noch geringe Bedeutung für das touristische Angebot.

+ Eine Verlagerung ist möglich, der Pachtvertrag lässt eine andere Nutzung zu.

+ Reservefläche für Stellplätze unter Bäumen bei naturnaher Umgestaltung



### Grünstreifen am Ufer

- ungestaltet
- Restfläche ohne Nutzen

+ Die Grünfläche hat aufgrund der Lage mit Rundblick Alzbrücke/ Ortsteil Graben und Segelhafen großes Potential als Aufenthaltsfläche oder als Trittstein einer Uferpromenade.



### Brücke / Kanal

- Die Brücke vom Festland zur Insel ist als solche nicht erkennbar.
- Die Gestaltung selbst ist unattraktiv.
- Die Ausbildung mit 3 Rohren hemmt den Wasseraustausch zwischen Chiemsee und dem Graben, verhindert aber auch die Nutzung z.B. für Kanu- oder Paddelboote.



+ Die Brücke über den Graben hat großes Potential als landschaftliches Gestaltungselement der wichtigen Zäsur zwischen Festland und der aufgeschütteten Insel





### Parkplatz Segelhafen

- Der Zuweg zum Hafen und Hafengastronomie führt nur über den Parkplatz.
- Ein sicherer Gehweg fehlt.
- Die Parkplatzsituation ist in der Sommersaison angespannt.
- Die Anordnung der Stellplätze ist ungünstig, Schrägparker, zwei Einbahnstraßen seitlich und eine mittlere breite Fahrbahn benötigen viel Fläche.
- Die Parkstände sind nicht markiert, sie sind lediglich in der Mitte durch eine hölzerne Absperrung getrennt. Die Autos ragen daher teilweise in die Fahrbahn, teilweise können Stellplätze nicht belegt werden.
- Die Segelobjekte als Symbol erscheinen überzogen und lenken von dem eigentlichen Werten der Strandbadinsel ab. Sie dienen hauptsächlich der Beleuchtung.
- Die Eingrünung und Einbindung des Parkplatzes in die Landschaft ist mangelhaft.



+ Es besteht großes Potential durch Neuorganisation, sowohl die Zuwegung als auch den Parkplatz und die Einbindung in die Landschaft zu verbessern.



### Hafengebäude und Vorplatz

- Der Vorplatz hat wenig Aufenthaltsqualität.
- Die Anordnung der Sitzbänke, Kunst und Gestaltung in der Flächen erscheint zufällig.
- Das Ufer ist ungestaltet.
- Das Gelände des Segelvereins wirkt als Sperrgrundstück und verhindert eine zusammenhängende Gestaltung.

+ Blick auf Hafengeschehen, See und Alzmündung  
 + hochwertige, ganzjährige Gastronomie  
 + Es besteht großes Potential für eine Inszenierung als Schnittstelle/Empfang zum Hafen, Neuanlage einer Promenade mit multifunktionalem Nutzen –z.B. Markt, Veranstaltung mit temporären Buden.





### Segelhafen

- Es fehlt ein unabhängiger Fußweg zum Aussichtspunkt, wo sich ein attraktiver Aufenthaltsbereich befindet, mit markantem Kunstobjekt und Vogelbeobachtung.
  - hohe Versiegelung
  - mangelhafte Freiflächengestaltung
- + lebendiges Hafengeschehen



### Parkplatz Strandbad

- weitgehend ungestaltete Fläche
- mangelhafte Eingrünung und Einbindung in die Landschaft
- kein Rundweg am Ufer
- keine Aufenthaltsqualität
- Parkplätze bis unmittelbar an das Ufer, insbesondere am Wassergraben
- keine ausreichende Markierung, dies führt zu geringerer Belegung.
- Schrägparker benötigen viel Platz



- + Schöne Ausblicke auf Kurbadinsel, Graben und Flachwasserbereiche
- + Neuordnung ermöglicht bei weniger Fläche gleiche Anzahl Stellplätze
- Großes Potential, die Ränder in ein attraktives Wegenetz mit einzubeziehen



### Strandbad- Freifläche

- Eintritt und Absperrung ermöglicht den Zutritt nur den zahlenden Gästen.
- saisonale Begrenzung der Besucher auf Badegäste
- weite Wege vom Strand zum Kiosk /Umkleide/WC
- mangelhafte Spielmöglichkeit für Kleinkinder und Kinder, außerhalb des Freibadgeländes an unattraktiver Lage zwischen Eingang und Parkplatz

- + attraktive Freiflächen
- + Badestrand
- + Steg
- + landschaftliche Ausblicke auf See und angrenzenden Ufersaum
- + Potential für neue Nutzergruppen



### Strandbad - Empfangsgebäude

- unattraktiver Eingang, Sperrwirkung
- WC- Anlagen und Umkleide stark sanierungs- und aufwertungsbedürftig
- unattraktive Gastronomie für einen sehr eingeschränkten Nutzerkreis
- nur saisonale Nutzung
- Aufenthalt im Inneren dunkel und bedrückend

- + Potential als einfache Veranstaltungsfläche



#### 4. Entwicklungsziele und Maßnahmen

Aus der Bestandsanalyse und den Gesprächen mit dem Ersten Bürgermeister Ruth und der Verwaltung, sowie dem Gemeinderat wurden folgende Ziele und Maßnahmen konkretisiert.

##### Anlage 4 Konzeption, Ziele und Maßnahmen

Die Vegetation der Strandbadinsel mit seinen charakteristischen Fachwasserbereichen und Uferzonen soll trotz seiner touristischen Nutzung gewahrt und gestärkt werden. Die Nutzung als jederzeit zugängliche Badegelegenheit, die Anlage eines Rundwegs und die Aufwertung der Freiflächen mit zeitgemäßen Nutzungsangeboten soll das touristische Angebot und damit auch die Naherholungsfunktion des Ortes Seebruck stärken. Das bisherige Strandbadgebäude soll zu einem temporären Veranstaltungsort umgenutzt werden. Ein zeitgemäßer, niederschwelliger Versorgungstützpunkt in der Nähe des Strandes mit Chiemseeblick soll das gastronomische Angebot von Seebruck ergänzen. Die Zugänglichkeit soll vor allem auch für Rad und Fußgänger auffindbar und verbessert werden, um die Strandbadinsel gleichzeitig stärker ins Bewusstsein zu rücken. Der Uferbereich am Ausfluss zur der Alz sowie am Hafen soll durch eine Promenade inszeniert werden und die Uferpromenade im Ortsteil Graben als Gesamtkonzept ergänzen. Die Parkplätze sollen besser in den landschaftlichen Charakter der Insel eingebunden werden.

##### Handlungsfelder und deren Entwicklungsziele

Ziel 1: Fußläufige Verbindung

*Sichtbarmachung der Verbindung vom Ort zur Strandbadinsel, Verbesserung der Anbindung vor allem für Fußgänger und Radfahrer*

Ziel 2: Privatflächen

*Aufwertung der Gestaltung, insbesondere des Vorplatzes Alzbrücke und des Chiemseeufers zur Strandbadinsel*

Ziel 3: Neue Seepromenade

*Neuanlage einer Seepromenade von der Alzbrücke zum Segelhafen/Strandbadinsel*

Ziel 4: Strandbadinsel

*Ausbau und Neuschaffung einer ganzjährig nutzbaren touristischen Infrastruktur für den Ort Seebruck*

Ziel 5: Parkplätze

*Verbesserung der Organisation und der Gestaltung, Erhalt bzw. maßvolle Erhöhung der Stellplatzanzahl*

Ziel 6: Strandbad

*Neubewertung und Organisation des Strandbads und des Strandbadgebäudes*

*Aufwertung des Badebetriebs*

*Schaffung eines temporären Veranstaltungsortes als Ergänzung des touristischen und örtlichen Angebots*

Ziel 7: Ortsbild

*Stärkung des Orts und Landschaftsbildes*

*Schutz und Aufwertung der Flachwasser- und Uferzone.*

## Maßnahmen

### M1 Umgestaltung der Straße Am Chiemseepark

*Ziel 1, 3, 4 und 7*

- Neugestaltung der Straßeneinmündung in die Römer- / Traunsteiner Straße, um die Erkennbarkeit und die fußläufige Anbindung zu stärken
- Verbreitern des westlichen Gehwegs, Aufwertung als wichtige fußläufige Verbindung zur Insel
- Lückenschluss und Weiterführung des östlichen Gehwegs, der bislang nach dem Hotel endet
- Neugestaltung der angrenzenden Wiese am Ufer, als Trittstein der neuen Uferpromenade und als Aufenthaltsbereich mit Ausblick auf das gegenüberliegende Ufer und in die Mündung der Alz

### M2 Neue Brücke

*Ziel 1 und 7*

- Neugestaltung der Brücke, Überhöhung zur Sichtbarmachung der Zäsur Festland – Insel
- Verbesserungen des Wasserdurchflusses Graben – Chiemsee
- Stärkung der fußläufigen Verbindung

### M3 Neugestaltung Parkplatz Hafen

*Ziel 1, 5 und 7*

Die bislang bestehenden ca. 94 Stellplätze können auf weniger Fläche und verbesserter Eingrünung umorganisiert werden:

- Neuanlage eines Fußwegs über den Parkplatz zum Hafengebäude
- Verbesserung der Parkplatznutzung
- Verbesserung der Einbindung in die Landschaft
- Neuer zweiter Gehweg um das Grundstück des Segelvereins

### M4 Neugestaltung Hafenplatz und Neuanlage Promenade

*Ziel 1, 3, 4 und 7*

- Neugestaltung des Ufers als Trittstein der Uferpromenade
- Umgestaltung des Vorplatzes vor dem Hafengebäude als zentrales Gelenk zwischen Hafen, Insel und Promenade
- Stärkung der Aufenthaltsqualität
- Möglichkeit als Veranstaltungsort z.B. für Weihnachtsmarkt, Seefest etc.

**M5 Neugestaltung Strandbadgelände***Ziel 4, 6 und 7*

- Neukonzeption des Freibads als jederzeit zugängliche Badegelegenheit ohne Eintritt und Badeaufsicht
- ganz oder teilweiser Abbau bzw. Eingrünung des Zauns
- Neuanlage eines Rundwegs mit Ruhemöglichkeiten und Ausblick auf den Chiemsee, die Flachwasserzonen und die benachbarte Kurbadinsel
- Pflege und Aufwertung der Uferbereiche
- Einbindung von maßstäblichen Sportflächen
- Verlagerung und Neugestaltung des Kinderspielplatzes
- Anlage einer Sonnenbank mit Kleinkinderbereich
- Aufstellung von einfachen Umkleidemöglichkeiten
- Errichtung einfacher Duschkmöglichkeiten im Freien

**M6 Neubau Versorgungsstützpunkt***Ziel 4 und 6*

- Erstellung eines Versorgungsstützpunkts (Kiosk/Essensbar) in der Nähe des Strandes
- Terrasse, einfacher Küche und Witterungsschutz für ca 30-40 Plätze, zur Nutzung auch bei schlechtem Wetter - niederschwellige Gastronomie als Ergänzung des Ortsangebots mit Abendnutzung
- Gemeinsame Nutzung der WC-Anlage für Badegäste und Gastronomie

**M7 Umnutzung Strandbadgebäude zum temporären Veranstaltungsort***Ziel 6*

Errichtung eines einfachen, nicht stationär beheizten Veranstaltungsortes für Konzerte / bei Open-Air-Veranstaltungen als Ausweichort bei schlechtem Wetter/ Vereinsfeiern und politische Veranstaltungen:

- Entkernung des Empfangsgebäudes, insbesondere der sanierungsbedürftigen Umkleiden, der nicht mehr benötigten Nebenräume und der unzureichenden Küche.
- Errichtung einer kleinen WC Anlage
- Neugestaltung der abweisenden Eingangsfassade um den heiteren Charakter der Strandbadinsel zu stärken
- Ggfs. Belichtung des Innenraums durch eine einfache Dachöffnung.

**M8 Neugestaltung Parkplatz Strandbad***Ziel 1,4, 5 und 7*

- Verbesserung der Einbindung in die Landschaft
- Pflege und Gestaltung des Ufersaums
- Anlegen eines Uferwegs als Rundweg mit Ruhezone und Ausblick auf den Wassergraben und Flachwasserbereiche zwischen den Inseln
- Verbesserung der Parkplatznutzung

**M9 Neue fußläufige Verbindung***Ziel 1*

Brückenschlag zwischen dem westlichen Ufer der Insel über den Wassergraben zur westlichen Römerstraße, als weitere fußläufige Verknüpfung mit dem Ort:

- Errichtung einer neuen Fußgängerbrücke
- Neuer Wiesenweg auf Privatgrund mittels Grunddienstbarkeit oder Kauf

**M10 Umnutzung Tennisplatz***Ziel 5 und 7*

- Verlagerung der für den Tourismus nicht mehr bedeutsamen Nutzung
- Entsiegelung und Begrünung
- Errichtung eines in die Landschaft eingebundenen Ausweichparkplatzes

**M11 Umgestaltung Freiflächen Hotel Wassermann***Ziel 2, 3 und 7*

Der Vorplatz soll zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich am Brückenfuß über die Alz umgestaltet werden, als Bindeglied zwischen Brücke- Ortszentrum – Neuer Promenade:

- Umgestaltung Vorplatz
- Umgestaltung Uferbereich als Trittstein der Promenade
- Umgestaltung der Hofflächen als Verbindung zur Strandbadinsel

### Maßnahmenliste, Kosten- und Zeitplan

Die nachfolgenden Maßnahmen wurden einem groben Kostenüberschlag unterzogen und mit einer Priorisierung versehen.

Eine mögliche Förderung wurde mit der Regierung von Oberbayern, Städtebauförderung abgestimmt.

Da die Kosten nur eine erste Annäherung darstellen, müssen sie bei Realisierung weiter konkretisiert und zudem auf mögliche andere Fördermöglichkeiten abklärt werden.

Die Kosten verstehen sich als reine Baukosten ohne Planungskosten.

Nr.	Maßnahme	Gesamt Brutto	Investition Gemeinde	Investition		Priorität 1=hoch bis 3	Realisierung geplant
				StBauF 60%	andere Träger		
M1	Umgestaltung Straße Am Chiemseepark	300.000 €	120.000 €	StBauF 60%	180.000 €	<b>1</b>	<b>2024</b>
M2	Neue Brücke	120.000 €	48.000 €	StBauF 60%	72.000 €	<b>2</b>	<b>2024</b>
M3	Neugestaltung Parkplatz Hafen	385.000 €	154.000 €	StBauF 60%	231.000 €	<b>1</b>	<b>2022/2023</b>
M4	Neugestaltung Hafenplatz und Neuanlage Promenade	400.000 €	160.000 €	StBauF 60%	240.000 €	<b>1</b>	<b>2022/2023</b>
M5	Neugestaltung Strandbadgelände	425.000 €	170.000 €	StBauF 60%	255.000 €	<b>1</b>	<b>2019/2020</b>
M6	Neubau Versorgungsstützpunkt	650.000 €	260.000 €	StBauF 60%	390.000 €	<b>1</b>	<b>2019/2020</b>
M7	Umnutzung Strandbadgebäude	250.000 €	100.000 €	StBauF 60%	150.000 €	<b>2</b>	<b>2021</b>
M8	Neugestaltung Parkplatz Strandbad	325.000 €	130.000 €	StBauF 60%	195.000 €	<b>2</b>	<b>2025</b>
M9	Neuer Fußweg	120.000 €	48.000 €	StBauF 60%	72.000 €	wünschenswert	
M10	Umnutzung Tennisplatz	185.000 €	74.000 €	StBauF 60%	111.000 €	<b>3</b>	
M11	Umgestaltung Freiflächen Hotel Wassermann	k.A.				wünschenswert	
		<b>3.160.000 €</b>	<b>1.264.000 €</b>		<b>1.896.000 €</b>		

## 5. Weiteres Vorgehen

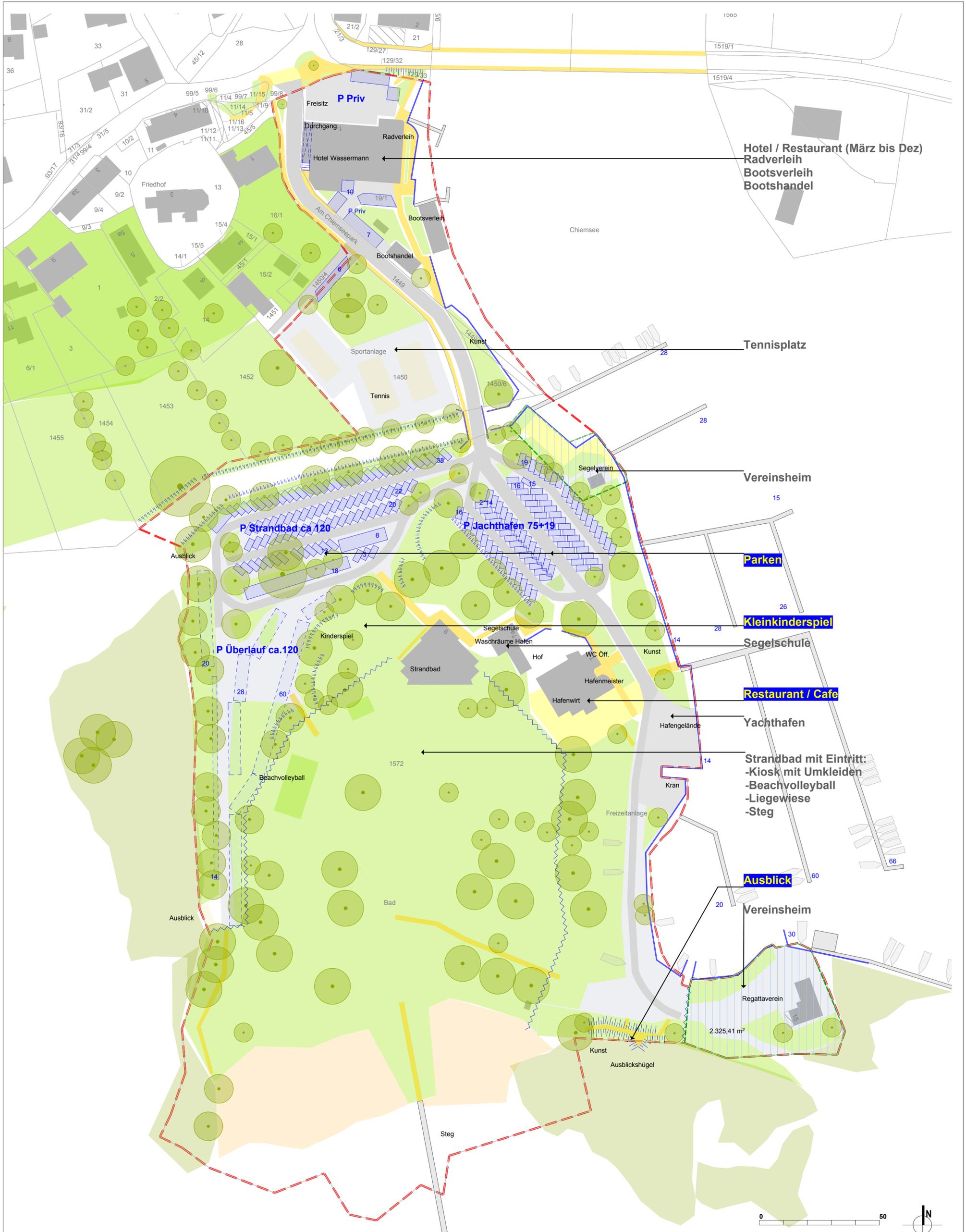
Der Gemeinderat hat am 17. September 2018 das Konzept beraten und überwiegend positiv bewertet. Er hat beschlossen, die vorgestellten Ziele weiter zu verfolgen und die notwendigen Änderungen der Bauleitplanung einzuleiten. Die voraussichtlichen Mittel der geplanten Maßnahmen sind gemäß Zeitplan anzumelden. Nach der entsprechenden Planung sind die Förderanträge zu stellen.

### Quellenangaben

- ISEK Gemeinde Seeon-Seebruck, Dragomir Stadtplanung, Oktober 2017
- BayernAtlas – Der Kartenviewer des Freistaats Bayern  
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Stand März 2018
- Unterlagen der Gemeinde Seebruck

### Anlagen

- A1 Bestand und Funktion
- A2 Mängel / Schwächen
- A3 Qualitäten / Chancen
- A4 Konzeption - Ziele und Maßnahmen



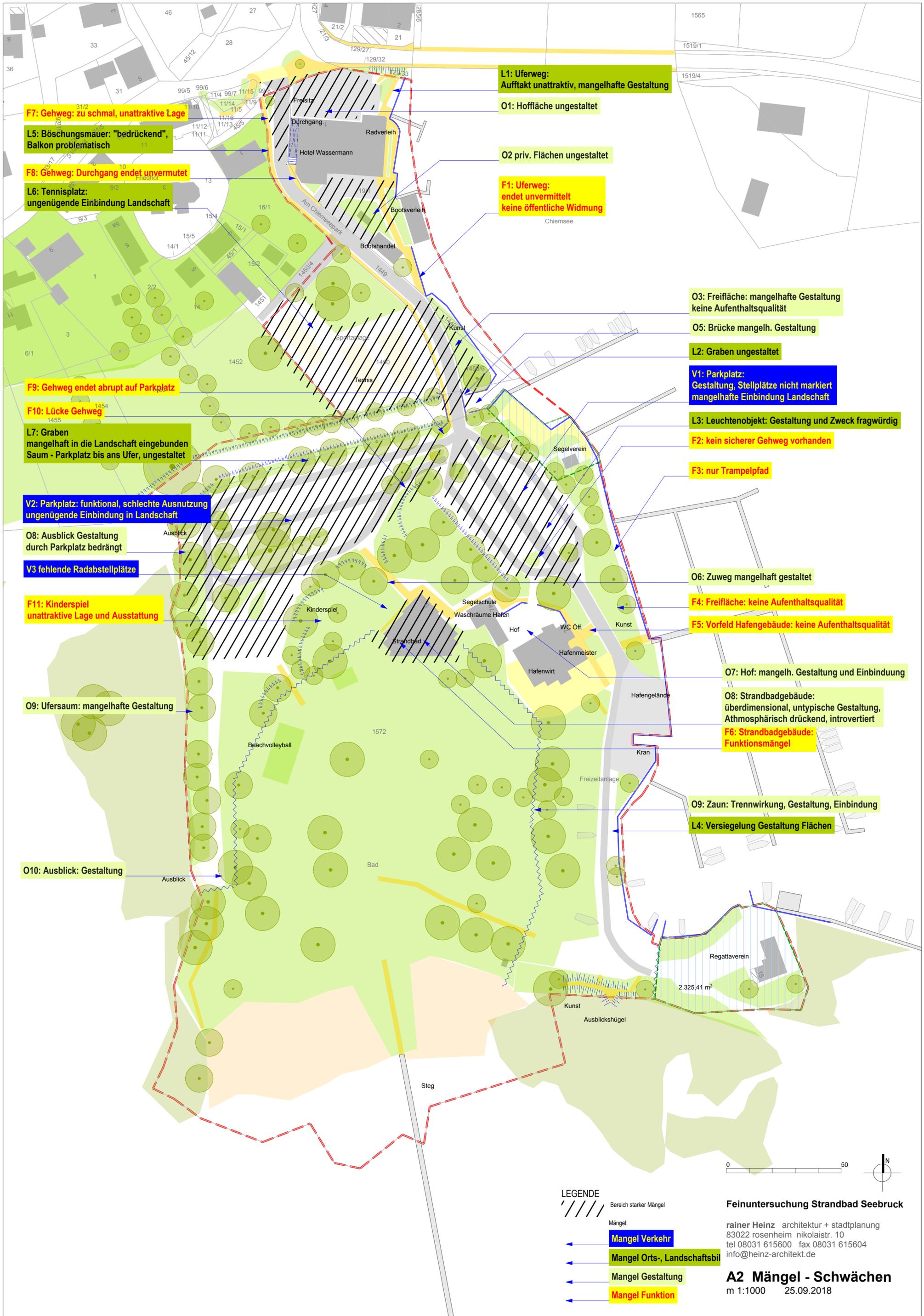
**Funktion, ganzjährig**  
**Funktion, saisonal**

**LEGENDE**

	Untersuchungsgebiet
	Vorland
	Strand
	Wiese
	Asphalt
	Kies, Schotter
	Gehweg, Aufenthaltsfläche
	Einfriedung, Zaun
	Pachtgrundstück, nicht verfügbar
	Mauer, Böschung



**Feinuntersuchung Strandbad Seebuck**  
 rainer heinz architektur + stadtplanung  
 83022 rosenheim nikolaistr. 10  
 tel 08031 615600 fax 08031 615604  
 info@heinz-architekt.de  
**A1 Bestand und Funktion**  
 m 1:1000 25.09.2018



**F7: Gehweg: zu schmal, unattraktive Lage**

**L5: Böschungsmauer: "bedrückend", Balkon problematisch**

**F8: Gehweg: Durchgang endet unvermutet**

**L6: Tennisplatz: ungenügende Einbindung Landschaft**

**F9: Gehweg endet abrupt auf Parkplatz**

**F10: Lücke Gehweg**

**L7: Graben mangelhaft in die Landschaft eingebunden Saum - Parkplatz bis ans Ufer, ungestaltet**

**V2: Parkplatz: funktional, schlechte Ausnutzung ungenügende Einbindung in Landschaft**

**O8: Ausblick Gestaltung durch Parkplatz bedrängt**

**V3 fehlende Radabstellplätze**

**F11: Kinderspiel unattraktive Lage und Ausstattung**

**O9: Ufersaum: mangelhafte Gestaltung**

**O10: Ausblick: Gestaltung**

**L1: Uferweg: Auftakt unattraktiv, mangelhafte Gestaltung**

**O1: Hofffläche ungestaltet**

**O2 priv. Flächen ungestaltet**

**F1: Uferweg: endet unvermittelt keine öffentliche Widmung**

**O3: Freifläche: mangelhafte Gestaltung keine Aufenthaltsqualität**

**O5: Brücke mangelh. Gestaltung**

**L2: Graben ungestaltet**

**V1: Parkplatz: Gestaltung, Stellplätze nicht markiert mangelhafte Einbindung Landschaft**

**L3: Leuchtenobjekt: Gestaltung und Zweck fragwürdig**

**F2: kein sicherer Gehweg vorhanden**

**F3: nur Trampelpfad**

**O6: Zuweg mangelhaft gestaltet**

**F4: Freifläche: keine Aufenthaltsqualität**

**F5: Vorfeld Hafengebäude: keine Aufenthaltsqualität**

**O7: Hof: mangelh. Gestaltung und Einbindung**

**O8: Strandbadgebäude: überdimensional, untypische Gestaltung, Atmosphärisch drückend, introvertiert**

**F6: Strandbadgebäude: Funktionsmängel**

**O9: Zaun: Trennwirkung, Gestaltung, Einbindung**

**L4: Versiegelung Gestaltung Flächen**

- LEGENDE**
- Bereich starker Mängel
  - Mängel:
    - Mangel Verkehr
    - Mangel Orts-, Landschaftsbil
    - Mangel Gestaltung
    - Mangel Funktion



**Feinuntersuchung Strandbad Seebuck**

rainer Heinz architektur + stadtplanung  
 83022 rosenheim nikolaistr. 10  
 tel 08031 615600 fax 08031 615604  
 info@heinz-architekt.de

**A2 Mängel - Schwächen**

m 1:1000 25.09.2018





M1 Umgestaltung Straße  
Gehweg verbreitern, gestalten

M9 neue fußläufige Anbindung schaffen  
Gehweg "Brückenschlag"

M8 Ufergestaltung mit Rundweg

M8 Parkplatz funktional verbessern,  
in den Landschaftsraum einbinden

M8 "Überlauf"- Parkplatz in Freiraum einbinden

M7 Strandbadgebäude  
Umnutzung zum temp. Veranstaltungsort

M5 Neugestaltung Strandbadgelände  
- Spielfläche Beachvolleyball  
- Kleinkinderspiel  
- Sonnenbank  
- Kinderspiel  
- einfache Umkleiden

M5 Ufer aufwerten

M6 Neubau Versorgungsstützpunkt  
mit WC und Terrasse

M11 Hof - Privatfläche gestalten

M11 Uferweg gestalten

M11 Privatfläche gestalten

M11 Gehweg Lückenschluss

M10 Ausweich- Parkplatz unter Bäumen

M1 Trittstein: Ausblick / Promenade

**Ziel 1: Fußläufige Verbindung**  
sichtbar machen / aufwerten

**Ziel 2: Gestaltung der Privatflächen**  
aufwerten

**Ziel 3: Neue Seepromenade**  
schaffen

**Ziel 4: Strandbadinsel**  
attraktivieren

**Ziel 5: Parkplätze**  
Anzahl erhöhen  
Funktion und Gestaltung verbessern

**Ziel 6: Strandbad**  
Neubewerten und -Organisieren, Aufwerten

**Ziel 7: Ortsbild**  
Stärken, Schutz und Aufwertung der  
Flachwasser- und Uferzone

M2 Brücke und Durchlass

M3 Promenade: Trittstein - Lückenschluss Weg

M3 neuer Gehweg

M3 Parkplatz neuordnen, eingrünen

M4 Promenade: Hafen-Promenade

M4 Promenade: Hafenplatz

M5 Rundweg

Beachvolleyball

Liegewiese

Kinderspiel

"einfaches" Gastroangebot  
Kiosk / WC / Terrasse

Bad

Umkleide

Sonnenbank

Kleinkinderspiel

Umkleide

Strand

**LEGENDE**

- Aufenthaltsbereich / Gehverbindung
- Neuordnung Parkplätze Haupt / Überlauf
- Fussweg neu
- Aufwertung Saum Baum ergänzen



**Feinuntersuchung Strandbad Seebuck**

rainer heinz architektur + stadtplanung  
83022 rosenheim nikolaistr. 10  
tel 08031 615600 fax 08031 615604  
info@heinz-architekt.de

**A4 Konzeption**  
**Ziele und Maßnahmen**  
m 1:1000 25.09.2018