

Ulm, 02.03.2026

**Projekt:** Mixed Use Projekt „CHIEMSEE.“  
Antrag auf Änderung des Bebauungsplans  
„OBERWINKL“

**Anlage** Projektbeschreibung



## 1. Ausgangslage und Zielsetzung

Der Standort „Oberwinkl 1“ in Grabenstätt fungierte als Hauptsitz der Fa. Fossil, der bis zum Zeitpunkt des Erwerbs durch die Aurigia Immobilien GmbH & Co. KG als einziger Nutzer der an der Autobahnanschlussstelle gelegenen Immobilie auftrat.

Aufgrund verringerten Flächenbedarfs von Fossil v.a. im Verwaltungs-/Bürobereich sowie der Reduzierung der Nutz- und Verkaufsfläche im Zusammenhang mit dem Fossil-Shop im Erdgeschoss, ergeben sich freie Flächenpotenziale innerhalb der Immobilie.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzungsänderung und die damit verbundenen baulichen Anpassungen geschaffen werden.

Aufgrund der Lage des Objektes bietet sich als augenfälliger erster Schritt die ‚Öffnung‘ des Projektes für eine breite Öffentlichkeit an. Hierfür existieren bereits Überlegungen mit **unterschiedlichen Schwerpunkten** zur Entwicklung eines attraktiven erlebnis- u. eventorientierten Gastronomieangebotes in Kombination mit kleinteiligen Einzelhandelsflächen, Seminar- u. Büroräumen sowie einem Beherbergungsbetrieb.

Im Vorgriff zur zielorientierten Weiterentwicklung des Areals wurde aufgrund der besonderen Standortspezifika von Seiten der CIMA eine Standort- und Potenzialanalyse durchgeführt. Im Rahmen der regionalen, sozioökonomischen Strukturanalyse wurden die wesentlichen Rahmenbedingungen der Region eingeordnet und mögliche Nutzungskopplungen einer Entwicklung mit bestehenden Angeboten in der Region bewertet.



Das Gutachten diene im Planungs- und Entwicklungsprozess als zentrale Grundlage für eine gezielte Ansprache potenzieller Nutzer und Betreiber. Der Standort „Oberwinkl“ sowie die Gesamtregion verfügen in hohem Maß über Potenziale für eine Weiterentwicklung im Sinne der Analyse. Die Verbindung aus den o.g. Nutzungsschwerpunkten kann am Standort zu einem **stimmigen Gesamtkonzept** zusammengeführt werden.

Die einzelnen Teilbausteine stehen für sich genommen dabei zwar im Wettbewerb zu bestehenden Angeboten entlang der A8, können durch die aufeinander abgestimmte Entwicklung und durch ergänzende Angebote im Außenbereich (Kinderspielbereiche / Hundeauslauf / Ladeinfrastruktur) eine hohe und notwendige Attraktivität erzielen.

Grundlegend für eine erfolgreiche Umsetzung ist dabei eine ansprechende bauliche **Repositionierung des Objektes**, welche die angestrebte Alleinstellung unterstreicht. Insgesamt soll die Gestaltung des Objektes zusammen mit den umliegenden Grünanlagen eine ansprechende Wirkung erzeugen, welche durch das Panorama der unmittelbar südlich gelegenen Chiemgauer Alpen zusätzlich unterstrichen wird.

Der Mikrostandort entwickelt somit eine eigene Identität und einen unverwechselbaren **Markencharakter**.

## 2. Standortbeschreibung:

Der Standort verfügt aufgrund der Lage unmittelbar an der Autobahn A8 über eine sehr gute, überregionale Anbindung für den motorisierten Individualverkehr. Durch die Lage in der Ausflugsregion Chiemsee/ Chiemgau erlangt der Standort eine hohe Attraktivität sowie Zugriff auf erhebliche Kundenpotenziale.

Die Immobilie befindet sich in exponierter Lage und kann in beide Richtungen entlang der Autobahn eine gute Fernwirkung erzielen. Werbeanlagen stützen die Werbewirksamkeit des Standorts. Die Nähe zu den weiteren Angeboten im Standortumfeld, bestehend aus Tankstelle, Fastfood-Restaurant, bewirkt zusätzliche positive Kopplungseffekte. Die Immobilie selbst stützt eine qualitätsvolle Entwicklung des Vorhabenstandorts, insbesondere in Verbindung mit dem attraktiven Umfeld.

Die gesonderte Erschließung des Areals ohne direkte Verbindung zu den umliegenden Nutzungen unterstreicht die Eigenständigkeit des Standorts.



### 3. Bebauungskonzeption:

Das Bestandsgebäude bleibt in seinen Grundzügen im Wesentlichen erhalten und wird funktional neu strukturiert. Die horizontale 3-Teilung mit dem zentralen, mehrgeschossigen Luftraum bildet auch nach der Repositionierung das Grundgerüst.

Die vorhandene Gliederung definiert im Innenraum die Nutzungsbereiche, dies schafft eine klare Orientierung, kurze Wege und eine klare funktionale Trennung bei gleichzeitiger räumlicher Vernetzung und natürlicher Belichtung über mehrere Geschosse.

Im Westen erfährt der Baukörper eine bauliche Erweiterung über 3 Etagen, hier nimmt die neue Gebäudekante die bestehende Flucht der Gebäudespanne im Norden auf.

Aufgrund der Vielzahl an unterschiedlichen Nutzungen / Nutzern kommt der Anlieferzone eine höhere Bedeutung zu. Zugunsten des Ladehofes wird der Baukörper im Erdgeschoss über die bestehende Baugrenze hinaus erweitert. Im Osten erfährt der Baukörper, ebenso im Erdgeschoss, eine bauliche Erweiterung, um den Flächenanforderungen des Gastronomieinteressenten zu entsprechen, gleichzeitig schließt dieser Anbau den Vorplatz baulich ab und schafft im 1.Obergeschoss eine sichtbare Terrasse für die Gastronomie.

Den Gastronomieflächen werden jeweils vorgelagert Terrassenflächen mit unterschiedlicher Größe und Aufenthaltsqualität zugewiesen.

Als **prägendes Merkmal** im Zuge der Neukonzeption tritt die dreidimensional verformte, dem bestehenden Gebäudevolumen vorgelagerte Textilfassade in Erscheinung. Die fast schwebende, skulpturale Hülle erzeugt eine einzigartige Kubatur und bildet die architektonische Klammer für die vielen unterschiedlichen Nutzungen im Innenraum.

Je nach Maschenweite erscheint das Gebäude tagsüber als geschlossene Skulptur und nachts, bei Innenbeleuchtung, als leuchtender, transparenter Körper. Die Fassade wirkt wie ein passiver Filter. Sie lässt Tageslicht ins Innere, reduziert aber die solare Aufheizung deutlich, was den Energiebedarf für Klimatisierung senkt.

Die Verbindung von Ästhetik und Funktionalität macht die neue Hülle zum wichtigen Kommunikationselement für den Betrachter. Ob als „Großsegel“, „Abstraktion des Alpenpanoramas“ oder „transparente Skulptur“ wahrgenommen, erzeugt die neue Hülle den unverwechselbaren Charakter, ohne das bestehende Gebäude in den „Schatten“ zu stellen.

Übergeordnetes Ziel ist die subtile Weiterentwicklung der bestehenden Kubatur und die Vermeidung zusätzlicher baulicher Dominanz im Landschaftsraum.

#### 4. Nutzungskonzeption

Die Wahrnehmung des Vorhabenstandorts in Grabenstätt ist bislang primär durch den Hauptsitz der Fa. Fossil mit angegliedertem Store geprägt. Eine Verknüpfung mit den weiteren Nutzungen (Tankstelle, Fast-Food-Restaurant) ist nur nachrangig vorhanden. Entsprechend gilt es durch die Entwicklung des möglichen Vorhabens als schlüssiges Gesamtkonzept eine ausreichende Attraktivität zu erzeugen.

Auf Basis der bestehenden qualitativvollen Gestaltung des Bestandsobjekts und der attraktiven naturräumlichen Ausstattung im näheren Standortumfeld ist eine entsprechende Entwicklung von gastronomischen Angeboten in Verbindung mit Kleinflächen für Einzelhandel, Tagungs- sowie Veranstaltungsmöglichkeiten und einem Hotel naheliegend.

Mit einer höherwertigen gastronomischen Ausrichtung kann sich ein Angebot, welches auch Reisende als Zielgruppen anspricht, effektiv von standardisierten Raststätten abheben. Zudem können auch lokale und regionale Kund\*innen sowie Tourismuskönnen der Region als Zielkundschaft angesprochen werden.

Im Gegensatz zu den naheliegenden Outlet-Standorten kann in Bezug auf die Einzelhandelsflächen eine gestalterisch ansprechende Umsetzung erzeugt werden, welche durch eine qualitativ angemessene Ausrichtung stärker mit den gastronomischen Angeboten am Standort koppelt. Gleichzeitig kann von den bereits jetzt vorhandenen Verbundeffekten der Outlet-Standorte entlang der A 8 profitiert werden.

Grundlegend für eine erfolgreiche Umsetzung ist eine ansprechende bauliche Gestaltung des Objektes, welche die angestrebte Alleinstellung unterstreicht

##### 4.1 Nutzungsverteilung

Erdgeschoss:

- „Marktplatz“ mit hoher Aufenthaltsqualität
- Gastronomiebetriebe mit unterschiedlicher Ausprägung (mit innen- und außenliegenden Sitzbereichen)

###### Erdgeschoss

ME G1:	378 m <sup>2</sup> (+ Sitzflächen im Innen-/ Außenbereich)
ME G2:	232 m <sup>2</sup> (+ Sitzflächen im Innen-/ Außenbereich)
ME G3:	361 m <sup>2</sup> (+ Sitzflächen im Innen-/ Außenbereich)
ME G5:	99 m <sup>2</sup> (Café)

- Kleinflächen für Einzelhandelsflächen

###### Erdgeschoss

ME E0:	278 m <sup>2</sup>
ME E1:	99 m <sup>2</sup>



- 2 Pop-Up Stores à ca. 15 m<sup>2</sup> (vorwiegend ergänzende, regionale Angebote)
- Exklusiver Hotelzugang
- Exklusiver Bürozugang / Seminar
- direkte Anbindung an die Freiflächen

Der Marktplatz dient nicht als klassische Einkaufsfläche, sondern als öffentlich zugänglicher Begegnungs- und Aufenthaltsraum.

Obergeschosse:

- Gastronomiebetrieb  
ME G4: 327 m<sup>2</sup> (+ Sitzflächen im Außenbereich)
- Lobby Hotel / Hotelzimmer  
ca. 57 Zimmer
- Bürofläche „Fossil“  
ca. 1020 m<sup>2</sup>
- Seminarbereich / Büro  
ca. 310 m<sup>2</sup>
- Gemeinschafts- und Aufenthaltsbereiche
- Kinderbereich Indoor
- Küchenstudio – „Akademie – Kochkurse“

Die Nutzungen sind funktional zониert, jedoch über das zentrale Atrium räumlich verbunden.

## 5. Erschließung und Verkehr

### 5.1 Äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt weiterhin über den bestehenden Kreisverkehr. Zusätzliche Eingriffe in das übergeordnete Straßennetz sind nicht vorgesehen.

### 5.2 Besucher- und Kundenverkehr

- Parkierung im Bestand (Norden / Osten)
- Hauptzugang für Mitarbeiter über das Treppenhaus im Norden, bzw. über die Nebenraumspange im Südbaukörper im Erdgeschoss.
- klare Trennung zwischen Besucher- und Lieferverkehr

Die Ostseite bildet die repräsentative Adresse des Gebäudes.

### 5.3 Anlieferung und Service

- Anlieferung im Westen
- separate Andienung für Gastronomie, Hotel und Einzelhandel

- konfliktfreie Organisation der Betriebsabläufe

## 6. Freiraum- und Landschaftskonzept

Die umgebenden Naturschutz- und Wiesenflächen prägen das Landschaftsbild.

Das Vorhaben verfolgt folgende Grundsätze:

- Beschränkung baulicher Maßnahmen auf den Bestand
- Minimierung zusätzlicher Versiegelung
- landschaftsgerechte Gestaltung der Außenanlagen
- Integration von Grünstrukturen und Retentionsflächen
- optische Einbindung durch zurückhaltende Materialwahl

Ziel ist eine harmonische Einbindung der baulichen Ergänzungen in den sensiblen Naturraum.

## 7. Immissionsschutz

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur A8 sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden durch bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle sichergestellt.

Beeinträchtigungen angrenzender Schutzflächen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten, da keine wesentliche bauliche Erweiterung erfolgt.

## 8. Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung

Die Umnutzung des Bestands stellt einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar:

- Erhalt der vorhandenen Tragstruktur
- Reduktion grauer Energie
- Modernisierung der Gebäudehülle
- Energieeffizienzsteigerung
- flexible, langfristig anpassbare Grundrisse

Das Vorhaben entspricht damit den Zielen einer flächensparenden Innenentwicklung.

## 8. Planungsrechtliche Einordnung

Das Vorhaben erfordert die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB, da die geplante Nutzung von den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen abweicht.

Festsetzung des Vorhabens bestehend aus:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Grundstücksflächen
- Erschließungsflächen
- Grünordnungsmaßnahmen

Ein Durchführungsvertrag sichert die Umsetzung des Vorhabens entsprechend der abgestimmten Planung.

### 9. Zusammenfassung

Mit der Revitalisierung des Bestandsgebäudes entsteht ein gemischt genutzter Standort mit hoher funktionaler Qualität in verkehrlich hervorragender Lage.

Das Vorhaben:

- stärkt die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde
- schafft Arbeitsplätze
- nutzt vorhandene Infrastruktur
- vermeidet zusätzliche Flächeninanspruchnahme
- respektiert die umgebende Naturlandschaft

Es stellt eine nachhaltige und zukunftsfähige Weiterentwicklung des Standorts dar.