



**Sitzung Bau- und Stadtentwicklungsausschuss
vom 7.3.2023**

Anwesend:

**Dr. Ingo Mehner, Erster Bürgermeister,
Michael Lindmair, Zweiter Bürgermeister
sowie 10 stimmberechtigte Mitglieder des Stadtrates**

TOP 2: Bekanntgaben

Erster Bürgermeister Dr. Mehner gibt die folgenden TOPs aus den „Baumaßnahmen und Vergaben“ der Sitzung vom 17.1.2023 bekannt. Soweit nicht anders angegeben, handelt es sich bei den Beträgen um Bruttoangebotspreise.

- | | | |
|------------|---|---------------------|
| 1.1 | Bekanntgabe einer dringlichen Anordnung
Erweiterung der Jahn-Grundschule Bad Tölz:
Vergabe der Leistung „Dachabräumarbeiten“
Fa. Rüdiger Umwelttechnik GmbH, Tutzing | 90.311,48 € |
| 1.2 | Neugestaltung Umfeld Bräustüberl:
Vergabe der Leistung „Verkehrs- und Freianlagenbau“
Fa. Thomas Hölzl GmbH, Wackersberg | 257.398,73 € |

TOP 3: Bauanträge

TOP 3.1

**BA 2022/39 Brandschutzertüchtigung und Nutzungsänderung
der „Franzmühle“, Errichtung einer außenliegenden Flucht- und
Rettungstreppe, Salzstraße 1, Fl.Nrn. 170, 172, 172/2**

Beschluss:

**Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.
Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:
Durch die Nutzungsänderung wird ein Bedarf von insgesamt 10 Stellplätzen
verursacht, wobei 5 Stellplätze der Vornutzung angerechnet werden können.
2 zusätzliche Stellplätze werden im Innenhof geschaffen.**



STADT BAD TÖLZ

Eine Abweichung von der Stells 2021 und eine Stellplatzablöse gem. § 8 Stells 2021 (10.000 € je STP – § 2 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 8 Abs. 4 Var. 2 Stells 2021) für die drei fehlenden Stellplätze kann in Aussicht gestellt werden, da diese Nutzungsänderung im Stadtzentrum Arbeitsplätze schafft und zudem dem übergeordneten städtebaulichen Ziel des Flächensparens und der Innenentwicklung dient.

Ein Antrag auf Ablöse für 3 Stellplätze ist noch zu stellen.

Die Erteilung der Baugenehmigung kann erst nach Vorliegen des unterzeichneten Ablösevertrages erfolgen

Für das Vorhaben sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 (Stells 2021) 10 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Weitere Hinweise:

Auf das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbau wird hingewiesen

Abstimmungsergebnis: 11:0

TOP 4: Stadtentwicklung und Bauleitplanung

TOP 4.1:

Aufhebung der „Einbeziehungssatzung Ellbach, Reutbergstraße“ – Aufhebungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufhebung der „Einbeziehungssatzung Ellbach, Reutbergstraße“ vom 29.9.2000.

Das Stadtbauamt wird beauftragt, eine entsprechende Aufhebungssatzung zu erarbeiten und das Aufhebungsverfahren einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 11:0

Sachverhalt:

Die an der Reutbergstraße in Ellbach gelegenen Flurstücke 2820, 2820/1 und 2820/2 der Gemarkung Kirchbichl wurden mit der „Einbeziehungssatzung Ellbach, Reutbergstraße“ vom 29.9.2000 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Damit wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung der Flurstücke 2820/1 und 2820/2 mit jeweils einem Wohngebäude geschaffen. Für das Flurstück



STADT BAD TÖLZ

2820 schreibt die Satzung den Erhalt des darauf bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes vor.

Die Eigentümer der drei Grundstücke beantragen nun die Aufhebung der „Einbeziehungssatzung Eilbach, Reutbergstraße“. Zur Begründung führen sie an, dass eine Nutzung des insgesamt 3.900 m² großen Areals mit lediglich zwei Einfamilienhäusern und einem Feldstadel nicht mehr den aktuellen Vorstellungen von ökonomischer und ökologischer Flächennutzung entspricht. Zudem wurde der damalige landwirtschaftliche Betrieb zwischenzeitlich aufgegeben, das bestehende landwirtschaftliche Gebäude ist ungenutzt. Die Eigentümer planen die Errichtung eines Doppelhauses anstelle des landwirtschaftlichen Gebäudes. Dies verhindert die Einbeziehungssatzung. Um das Vorhaben zu ermöglichen, wurde die Satzung aufgehoben. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt liegt das Grundstück auch ohne Satzung im Innenbereich und ist nach der Aufhebung gemäß § 34 BauGB mit dem geplanten Doppelhaus bebaubar.

TOP 5: Städtebauförderung

TOP 5.1:

Neugestaltung „nördlicher Amortplatz“: Vorstellung der Varianten

Beschluss:

Alternative 1:

**Im Zuge der Stadtgestaltung und -sanierung wird auf der kleinteiligen Stadt-
raumfläche am nördlichen Amortplatz ein 3D-Stadtmodell aus Bronzeguss
aufgestellt.**

**Eine spätere Übernahme des „Flößerbrunnens“ soll dem Staatlichen Bauamt
Weilheim signalisiert werden. Im Zuge anderer Umgestaltungsmaßnahmen,
zum Beispiel am Isarkai, ist ein Versetzen des Brunnes einzuplanen.**

**Die Stadtverwaltung wird beauftragt, Angebote für ein 3D-Stadtmodell einzu-
holen und einen Förderantrag bei der Regierung von Oberbayern zu stellen.**

Abstimmungsergebnis: 7:4



Sachverhalt:

Im Zuge der Stadtgestaltung und -sanierung soll der nördliche Amortplatz (benannt nach dem in Bad Tölz geborenen Theologen Eusebius Amort, 1692 – 1775) neu gestaltet und zusätzliche Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Schon vor einigen Jahren wurde der Zeitungskiosk abgebrochen. Die nun vorhandene exponierte Stelle bietet Raum für neue Funktionen.

Als vorbereitende Maßnahmen für die Platzgestaltung wurden zuvor die Treppenanlage zur Isar rückgebaut und die Mauerlücke mit Natursteinquadern aufgefüllt. Die niedrigen Ausgleichstufen auf der Platzfläche werden mit kleinformatigem Natursteinbelag ausgeglichen. An der Stätte der Bodenplatte des ehemaligen Kiosks wird Granitsteinpflaster in Bogenform verlegt und somit der Platzbelag einheitlich geschlossen. Auch die grauen Verteilerkästen verschiedener Betreiber wurden auf die Natursteinmauerrückseite zur Isar hin verlegt.

Zur Förderung der Elektrofahrradmobilität werden Akkuladestationskästen aufgestellt. Die Fundamente sind bereits gegossen, die Stromzufuhr berücksichtigt und die leichte Stahlunterkonstruktion der Ladestationen schon höhenmäßig einjustiert. Die Montage der Ladeschränke soll zeitnah erfolgen. Die Nutzung der Ladestationen wird künftig kostenfrei erfolgen. Fahrradständer bieten wieder abschließbare Abstellmöglichkeiten.

Ein Trinkbrunnen mit Entwässerungsrost wird nahe des Gehsteiges an der Isarbrücke durch die Stadtwerke Bad Tölz installiert, die künftig auch den Unterhalt und die Wartung übernehmen werden.

Die drei bestehenden Laubbäume, die das Stadtbild am Amortplatz mitprägen, werden durch neue filigrane gusseiserne Baumscheiben im Wurzelbereich geschützt und können nun ausreichend bewässert werden.

Die neue Altstadtleuchte in doppelköpfiger Mastversion, welche im Bürgergarten und der Parkanlage Taubenloch schon installiert wurde (Hillerbrandleuchte), bietet die notwendige neue Lichtatmosphäre auf der Kleinplatzfläche und belichtet auch den unteren Teil der Brückenkopfmauer.

Zudem werden zwei „Tölzer Bänke“ und ein funktioneller und gestalterisch abgestimmter Mülleimer aufgestellt. Das neu aufgebaute Stadtmobiliar lädt somit zum Verweilen am umgestalteten Amortplatz ein.

BÜRGERPROTOKOLL

8. März 2023



STADT BAD TÖLZ

Bestehende Poller fassen die überplante Platzfläche ein und trennen die Fußgänger vom Straßenverkehr.

Wasserkunst oder Stadtmodell?

Um die leere Mitte des Kleinplatzes wieder zu beleben, hat das Gremium beschlossen, wird ein 3D-Stadtmodell aus massiver Bronze im Maßstab 1:500 aufgestellt. Die städtebauliche Wegeachse von der Franziskaner Kirche bis zur Mühlfeldkirche und der Sichtbezug vom Jungmayrplatz im Altstadtquartier Gries bis zur Kirche Hl. Kreuz und der Kapelle St. Leonhard auf dem Kalvarienberg zeigen aus der Vogelperspektive übersichtlich die Tölzer Stadtbaukunstgeschichte. Die beiden genannten Achsen bilden einen Rahmen von zirka 55 Hektar tatsächlicher Stadtfläche. Die Abmessungen des dreidimensionalen Stadtbildes liegen bei rund 180 mal 130 Zentimeter. Betrachter bekommen somit einen Überblick über die Tölzer Altstadt und deren Topographie. Zudem können Menschen mit Sehbehinderung den Städtebau ertasten und die vorhandene Architektursprache in Blindenschrift lesen.

Die ersten grob angenommenen Kosten des Stadtmodells liegen inklusive Stativ und Unterkonstruktion bei rund 70.000 EUR brutto. Nach Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Städtebauförderung (Programm „Lebendige Zentren“), wird eine Bezuschussung für die Umsetzung der Ordnungsmaßnahme in Aussicht gestellt.

Der alternativ angedachte Flößerbrunnen (1984 durch die Oberammergauer Bildhauer Schilcher (Vater und Sohn) angefertigt) verbleibt derzeit noch an seinem Standort an der Isarbrücke der Südumgehungsstraße. Er wird seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim der Stadt Bad Tölz als Dauerleihgabe übergeben. Das Brunnenkunstwerk aus Bronzeguss und Granitstein mit seiner Höhe von rund vier Metern und einem unteren Durchmesser von zirka 4 Metern wäre bezogen auf die Kleinfläche des nördlichen Amortplatzes sehr dominant und wahrscheinlich maßstäblich überdimensioniert. Es soll geprüft werden, ob dieser bei einer Umgestaltung des Isarquais eventuell dorthin verlegt werden kann. Die Arbeiten und begleitenden Maßnahmen hierfür werden auf zirka 26.000 Euro geschätzt (plus jährlicher Unterhalt und Pflege).



TOP 6: Bauordnungsrecht

TOP 6.1:

Änderung und Neuerlass der Werbeanlagensatzung (WS 2023)

Beschluss:

Die Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Tölz wird wie vorgenannt geändert bzw. ergänzt und als WS 2023 insgesamt neu bekannt gemacht. Die neue Werbeanlagensatzung soll am 1.4.2023 in Kraft treten.

Abstimmungsergebnis: 11:0

Sachverhalt:

Nach über 10 Jahre Gültigkeit ist es auf Grund diverser Rechtsänderungen, Anmerkungen des Verwaltungsgerichts München und Unschärfen in manchen Formulierungen notwendig und sinnvoll, die städtische Werbeanlagensatzung aus dem Jahr 2010 zu überarbeiten.

Der Geltungsbereich ist weiterhin auf den Altstadtbereich beschränkt.

Die wesentlichen Änderungen/Ergänzungen:

- Es ist nur ein Logo, Firmen- oder Unternehmenszeichen neben der Beschriftung zulässig.
- Werbeanlagen sollen direkt auf die Fassaden auf Feinputz gemalt werden. Direkt aufgebrachte Schriftzüge unterstreichen das historische Fassadenbild in typischer und unaufdringlicher Weise. Durch eine überlegte Ausführung und Platzierung stören sie nicht den ästhetischen Gesamteindruck der Marktstraße.
- Bei der Gestaltung von Werbeanlagen im besonders geschützten Bereich der historischen Marktstraße wird großer Wert auf die Verwendung hochwertiger Werkstoffe gelegt. Die Werkstoffe sollen sich am bestehenden Stadtbild orientieren. Beschriftete Schilder aus Aluminiumverbundplatten stellen atypische Werbeanlagen dar, die in der Marktstraße nicht zulässig sind.
- Beschriftungen auf Sonnen- und Witterungsschutz sind nicht zulässig.

Der abschließende Beschluss über die Neufassung der Werbeanlagensatzung erfolgt gemäß Gemeindeordnung durch den Stadtrat.