

# BÜRGERPROTOKOLL

5. Juli 2023



**STADT BAD TÖLZ**

## Presse- & Öffentlichkeitsarbeit

Stadt Bad Tölz  
Am Schloßplatz 1 | 83646 Bad Tölz  
Telefon 08041 504-102  
pressestelle@bad-toelz.de

## Sitzung Bau- und Stadtentwicklungsausschuss vom 4.7.2023

---

### Anwesend:

**Michael Lindmair, Zweiter Bürgermeister  
sowie 12 stimmberechtigte Mitglieder des Stadtrates**

### TOP 3: Bekanntgaben

Zweiter Bürgermeister Lindmair gibt die folgenden Tagesordnungspunkte aus den „Baumaßnahmen und Vergaben“ der Sitzung vom 18.4.2023 bekannt. Soweit nicht anders angegeben, handelt es sich bei Beträgen um Bruttoangebotspreise.

- |   |              |
|---|--------------|
| <b>1.1 Erweiterung der Jahn-Grundschule Bad Tölz:<br/>Vergabe der Leistung „Einbau Trockenbaudecken<br/>und Schließen Wände GK“</b> |              |
| Holz- und Trockenbau Sonner GmbH, Benediktbeuern  | 84.862,47 €  |
| <b>1.2 Erweiterung der Jahn-Grundschule Bad Tölz:<br/>Vergabe der Leistung „Rückbau Wasserschaden Elektro“</b>                      |              |
| Pfeiffer Elektrotechnik GmbH, Rosenheim   | 193.110,27 € |
| <b>1.3 Barrierefreier Umbau Bushaltestelle Jahnstraße (West):<br/>Vergabe der Leistung „Tiefbau- und Straßenbauarbeiten“</b>        |              |
| Hastra Karl Hamberger GmbH, Egling  | 55.601,77€   |

### TOP 3: Bauanträge

#### TOP 3.1

**BA 2023/47 Teilweise Erneuerung des Dachstuhls mit Neu-  
bau einer Gaube sowie Umnutzung des Speicherraums in  
Räume für eine Lüftungszentrale, Fl.Nr. 2043**

### Beschluss:

**Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.**

**Abstimmungsergebnis: 13:0**



**TOP 3.2**

**BA 2023/51 Nutzungsänderung des Dachgeschosses und Sanierung des Daches, Fl.Nr. 1349/0**

**Antrag aus dem Ausschuss:**

Bis zur Fertigstellung der Voruntersuchungen zum möglichen Sanierungsgebiet Badeteil wird der Antrag zurückgestellt.

**Abstimmungsergebnis: 7:6**

**TOP 3.3**

**BA 2023/52 Energetische Fassadensanierung und Balkonausbau sowie Ausbau von Dachgeschosswohnungen, Fl.Nr. 1973**

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.  
Hinweis: Das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbau ist zu beachten.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

**TOP 3.4**

**BA 2020/91 Umbau der Gästezimmer in der ehemaligen Kurpension (...) in 3 Ferienwohnungen (insgesamt max. 12 Betten), Fl.Nr. 1341/9**

**Beschluss:**

1. Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein und ist deshalb abzulehnen. Die gesamte GRZ beträgt ca. 0,99.
2. Dem Antrag fehlt weiterhin das für eine Baugenehmigung bzw. für die Erteilung des Einvernehmens erforderliche Sachbescheidungsinteresse (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 HS 2 BayBO) und wird auch deshalb abgelehnt.  
Nachdem der Antrag in großen Teilen einem im Sommer 2020 eingereichten Bauantrag für Wohnnutzung entspricht (z.B. aktuelle Planung der beiden



## STADT BAD TÖLZ

obersten Geschosse ist komplett identisch mit diesem Antrag) und die beantragten sehr großen Ferienwohnungen (154, 153 und 125 m<sup>2</sup>) neben großen, separaten Kellerräumen auch z.B. über Ankleideräume verfügen, muss davon ausgegangen werden, dass tatsächlich eine Wohnnutzung realisiert werden soll.

### 3. Ergänzend:

Zudem ist die vorbereitende Untersuchung für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Bäderviertel“ noch nicht abgeschlossen; ein Abschluss wird im Jahr 2023 erfolgen.

Aufgrund der Lage der beantragten Nutzungsänderung im Bereich des Untersuchungsgebietes „VU Bäderviertel“ und der laufenden vorbereitenden Untersuchung wird daher nochmals eine Zurückstellung des Baugesuches für 12 Monate beantragt (§ 141 Abs. 4 Satz 1 HS 2 i.V.m. § 15 BauGB).

### 4. Hinweise

4.1 Die Satzung nach § 22 BauGB wurde vom Bayerischen Verwaltungsgericht am 18.04.2023 in einem Inzidentverfahren für unwirksam erklärt. Diese Entscheidung wirkt zwar grds. nur Inter Partes, es ist aber davon auszugehen, dass bei analogen Beschlüssen der Stadt vom Verwaltungsgericht analoge Entscheidungen getroffen werden.

Aktuell wird im Stadtbauamt mit Hochdruck an einer neuen, hoffentlich rechtssicheren Satzung gemäß § 22 BauGB gearbeitet.

4.2 Das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbau ist zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 13:0

### TOP 4: Städtebauförderung

#### TOP 4.1

**Barrierefreier Umbau Zugänge Innenstadt: Hindenburgstraße mit Kreuzungsbereich und Nockhergasse**

#### Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt der Überplanung und Neugestaltung der Verkehrs- und Freianlagen Bereich Hindenburgstraße bis zum



**Kreuzungspunkt und Nockhergasse im Sanierungsgebiet Altstadtgebiet auf einer Fläche von rund 6.500 m<sup>2</sup> zu und beauftragt die Verwaltung die weiteren Planungsschritte einzuleiten.**

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

### **Sachverhalt:**

Im Zuge der Stadtsanierung und der Gestaltung im öffentlichen Straßenraum im Sanierungsgebiet Altstadt soll der die Hindenburgstraße zwischen Marktstraße und Jahnstraße sowie der Kreuzungsbereich Nockhergasse / Bairawieser Straße und auch mit Anbindung an die Wachter Straße und Mühlgasse auf einer Fläche von rund 6.500 m<sup>2</sup> überplant und neugestaltet werden. Neben der zeitgemäßen und zielführenden Verkehrsplanung (ein Kreisverkehr wurde bereits angedacht) sollen die Themen Barrierefreiheit und Fahrradfreundlichkeit aber auch die Aufenthaltsqualität in diesem Umfeld verbessert werden und somit zur städtebaulichen Aufwertung beitragen. Ein Zugang zum Ellbach wäre denkbar. Ein Wasserkraftwerk an dieser Stelle wurde schon der Vergangenheit einmal geprüft, ist jedoch aufgrund des geringen Gefälles hier nicht wirtschaftlich zu betreiben.

Um ein bestmögliches Planungsergebnis zu erhalten, soll ein europaweites Planerauswahlverfahren (VgV) gemäß Bayerischer Architektenkammer und der Bayerischen Ingenieurskammer zeitnah beginnen. Die Honorarofferte des begleitenden Auslobungsbüros ging schon beim Stadtbauamt ein. Etwaige Anregungen der Anrainer im Planungsareal sind bei der Ermittlung der Planungsziele ausdrücklich erwünscht, eine Bürgerbeteiligung wird begleitend stattfinden.

Eine detaillierte Matrix ermöglicht die qualitätssichernde Vorauswahl der interessierten Planungsbewerber. Folglich werden in einer beschränkten Aufgabenstellung drei bis fünf Landschaftsarchitekturbüros und/oder Stadtplaner zur Erarbeitung einer Planungskonzeption unter Berücksichtigung städtebaulicher, topografischer, geschichtlicher, denkmalpflegerischer und ökologischer Perspektiven aber auch gestalterischer und funktionaler Anforderungen beauftragt und zur Abgabe einer ersten groben Kostenschätzung aufgefordert.

Der durch die Jurymitglieder preisgekrönte Siegevorentwurf könnte dem Stadtratsgremium und der Öffentlichkeit aller Voraussicht schon im Winter 2023 vorgestellt werden. Auch die stadtplanerischen Aspekte der Entwicklung des Postareals werden, wie im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) formuliert, bei der

# BÜRGERPROTOKOLL

5. Juli 2023



## STADT BAD TÖLZ

Neugestaltung des exponierten Straßenraumes natürlich berücksichtigt und fein abgestimmt. Erste, sehr positive Gespräche haben bereits stattgefunden.

Eine Bezuschussung der Baumaßnahme wird durch die Städtebauförderung „Lebendige Zentren“ der Regierung von Oberbayern in Aussicht gestellt. In der jährlichen Bedarfsmittelteilung wurden 100.000 € für die vorbereitende Untersuchung bereits vorgesehen. Im städtischen Vermögenshaushalt 2023 sind 60.000 € vorgesehen.

Die beschriebene Umgestaltung ist ein weiterer großer Meilenstein in der Stadtgestaltung von Bad Tölz, der hohes Planungspotential besitzt, den im Bestand tristen Zugangsbereich zur historischen Innenstadt städtebaulich aufzuwerten und für Anwohner, Besucher und Geschäftstreibende eine attraktive und freundliche Adresse zu generieren.

### **TOP 5: Anfragen und Mitteilungen**

#### **1. Anfrage von StRM Matthias Winter, CSU:**

„Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten des Jungmayrplatzes wäre es nun zur Belebung schön, wenn er *grüner* werden würde. Ist von Seiten der Stadt eine Bepflanzung vorgesehen oder ist die Stadt bereits auf die Anwohner zugegangen, um gemeinsam eine Begrünung zu planen?“

Antwort: Ende Mai hat Erster Bürgermeister Dr. Mehner einen Brief an die Anwohner im Ersten Bauabschnitt geschrieben. Darin hat er einerseits erläutert, warum am Jungmayrplatz keine Bäume gepflanzt werden sollten (verkehrsrechtliche Gründe, Planungsziel der Impulsgruppe war dagegen formuliert). Andererseits wiederholte er das Angebot der Stadt, dass Hauseigentümer Spaliere an den Fassaden errichten könnten und die Stadt dieses Ansinnen ausdrücklich unterstützt.

#### **2. Bericht aus dem Stadtbauamt:**

Am Hintersberg II gab es ein weiteres Eilverfahren. Am 23.6.2023 wurde beim Verwaltungsgericht der Beschluss gefasst, dass auch diese Klage abgewiesen wird.