



Sachgebiet
Tiefbau

Sachbearbeiter
Herr Blockhaus

Beratung
Stadtrat

18.11.2025

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

**Stadt Schongau: Sanierung, Ausbau und städtebauliche Aufwertung Stadtwall
- Vorstellung der Vorplanung Freianlagen und Lichtplanung; Beschluss**

Sachverhalt:

Für die Neugestaltung und Attraktivierung des Stadtmauerumfelds wurde 2018 ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt. Verfasser des Siegerentwurfs war das Büro für Landschaftsarchitektur Lohrer-Hochrein mit dem Planungsbüro für Lichttechnik Day & Light.

Zwischenzeitlich wurden – auf Basis der Wettbewerbsergebnisse - die Projektbausteine „Münzgebäude bzw. An der Fronfeste“ sowie „Sonnengraben mit Himmelsleiter“ mit dem Büro umgesetzt. Somit sind die wesentlichen Gestaltungselemente für das Stadtmauerumfeld bekannt bzw. bereits festgelegt.

Mit Vergabe der Planungsleistungen an die Landschaftsarchitekten in der Stadtratssitzung am 16.07.2024 wurde der nächsten Projektbaustein Stadtmauer- und Wegebeleuchtung mit Sanierung des Stadtmauerrundweg in Angriff genommen. Die Planung sieht vor, den gesamten Fußweg um die Stadtmauer auszubauen und zu sanieren. In diesem Zuge sollte auch der Fußweg mit Stadtmauer beleuchtet werden. Abhängig von der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt könnte die Umsetzung in 2-3 Bauabschnitten erfolgen.

Landschaftsplanerische Vorplanung Konzept:

Der Rundweg wird mit einer Regelbreite von 2,5 m (Engstellen mindestens 1,8 m) in wassergebundener Decke neu ausgebaut, Tal seitig schützt an steilen Anschlussstellen ein Handlauf, die angrenzenden Böschungen werden an besonders steilen Stellen mit Vegetationsmatten gesichert. Begleitende Mauern werden wo möglich durch natürliche Böschungen ersetzt oder andernfalls saniert.

Der gesamte Weg wird zurückhaltend beleuchtet. Wege begleitend laden Sitzkörbe, welche sich aus den Transportkörben ableiten, mit denen früher entlang der historischen Straßen Handelsgüter transportiert wurden, zum Verweilen ein oder im direkten Kontext zur Stadtmauer die bereits hier auch am Sonnengraben verwendeten Bänke.

In Abschnitten, in denen die Topografie eine leichte Terrassierung bildet, werden Aufweitungen mit Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen. Hier sitzt man, oder kleine Spielpunkte zu Themen des historischen Handwerks und der Stadtgeschichte bieten sich zum kurzen Verweilen an. Punktuell werden Sichtbezüge zwischen Altstadt und weiterer Umgebung geschaffen, hierzu werden Bestandsbäume etwas aufgeastet oder einzelne Sträucher entfernt. Die Vegetation ist geprägt von den Bestandsbäumen, ergänzt mit einigen Neupflanzungen, mit jeweils hohen Kronenansätzen für einen offenen Blick und den Wiesenböschungen welche mittelfristig zu artenreicheren Blühwiesen hin entwickelt werden.

An den Torsituationen entstehen kleine Auftaktplätze in die Altstadt, mit Sitzmöglichkeiten, Fotopunkten und - in Anknüpfung an die Materialität der Altstadt - Granitpflaster als Bodenbelag. Dabei wurde im Sinne der Nachhaltigkeit geprüft, welche Bereiche bereits mit Granitpflaster in gutem Zustand belegt sind und diese werden nicht ersetzt.

Nachfolgende Bereiche wurden gestalterisch tiefer überplant:

Oberhalb der Köhler Villa:

Auf dem vorhandenen mittleren Plateau soll ein weiterer Aufenthaltsbereich vor allem für Kinder geschaffen werden. Hier werden Eingriffe in die Topographie erfolgen.

Bahnhofstor:

Die Wegeführung bleibt im Wesentlichen unverändert. Der Oberflächenbelag ist in Naturstein geplant. Um der Realität der Wegenutzung nachzukommen soll eine einfache Treppenanlage als Abkürzung zwischen den beiden Ebenen realisiert werden.

Lechtor:

An der kleinen nördlichen Treppenanlage soll etwas mehr Raum am Austritt zur Straße (Lechberg) geschaffen werden. Ein größerer Eingriff ist an der südlicheren Treppenanlage geplant. Auf Grund ihres Zustandes und Begehrbarkeit wird diese von Grund auf erneuert. Weiterhin ist geplant, dass die vorhandene Stützmauer zur Stadtmauer etwas gekappt wird um die Stadtmauer besser herauszustellen. Ingenieurtechnisch ist die vorhandene nördliche Stützmauer im Straßeneinschnitt (Lechberg) noch zu betrachten, da diese Schadensbilder aufweist. Die Abfrage der Ingenieurleistungen erfolgt gerade.

Kasselturm:

In Abstimmung mit den Beteiligten (Tourist Info, Stadtführung, Kräuterhexe) soll ein kleiner Aufenthaltsbereich mit Hochbeet, Sitzkörben und Boulespiel geschaffen werden.

Frauentor:

Dieser Bereich wird in der Oberfläche nicht oder kaum überarbeitet. Das vorhandene Kleinsteinpflaster bleibt erhalten. Die Aufenthaltsqualität am vorhanden Baum soll durch Sitzkörbe/Ruhebänke gesteigert werden. Für Kinder könnte ein Spielgerät installiert werden. Zur Steigerung der touristischen Bekanntheit soll ein Fotopoint installiert werden, welcher in den sozialen Medien sehr verbreitet ist. Ingenieurtechnisch ist die vorhandene Stützmauer zum Toreinlass noch zu betrachten und zu sanieren, da diese erhebliche Schadensbilder aufweist. Die Abfrage der Ingenieurleistungen erfolgt gerade.

Wassertriebhaus:

Die Wegeverbindung soll unverändert erhalten bleiben und die Treppenanlage (mit Granitstellstufen) erneuert. An der Wegeverbindung wird das bereits verwendete Metallgeländer verbaut.

Maxtor:

An der Wegeführung erfolgt keine Änderung. Einzig ist geplant den Fußwegbereich bis zu den Knotenpunkten mit Kleinsteinpflaster auszubilden. Das Geländer wird in Metall vorgesehen. Änderungen an der Fahrbahn (Straße) erfolgt nicht.

Münztor:

Derzeit sieht die Vorplanung noch den Ausbau der kleinen Wegeverbindung westlich des Münztors vor. Aus Sicht der Verwaltung könnte diese Verbindung zurückgebaut werden, da diese auf Grund der Lage (Nordseite) nicht oder kaum genutzt wird. Auch wird vorgeschlagen die kleine Treppenanlage vom Schwanenweiher zur Stadtmauer zurückzubauen, da diese auch nicht genutzt wird.

Ruhebänke/Sitzkörbe:

Der Einsatz der geplanten Sitzkörbe aus dem Siegerentwurf des Wettbewerbs wird in Abhängigkeit von der Finanzierungssituation umgesetzt.

Lichttechnische Vorplanung:

Die umfassende Stadtmauer soll aus der Entfernung sowie beim Entlangspazieren auch abends in ihrer Vollständigkeit erfahrbar gemacht werden. Entlang der Wege werden in regelmäßigen Abständen Masten mit Strahlerköpfen aufgestellt, um die Verkehrsflächen auszuleuchten, ohne von Weitem sichtbare Eigenleuchtdichten aufzuweisen. Somit bleiben die Leuchten selbst unauffällig und lassen der Wirkung der Mauer den Vortritt. Zusätzliche Strahler leuchten von denselben Masten aus die Mauer und historische Tore wie Bahnhofstor, Lechtor, Frauentor, Maxtor, Münztor sowie den Kasselturm und Polizeidienerturm an. Dies geschieht wesentlich differenzierter als bisher: Es wird eine warmweiße Lichtfarbe mit einer guten Farbwiedergabe verwendet, die weiße und beige Töne sowie Pflanzengrün erkennbar macht. Turm, Tor und Versprünge werden gezielt akzentuiert, und zu den geraden Flächen hin fällt die Helligkeit als Verlauf ab.

Die Gehölze lassen ein Durchscheinen der Mauerfläche zu und heben sich als Scherenschnitt dunkel vor dem Stadtbild ab.

Durch die Verwendung von gut abgeschatteter LED-Lichttechnik, mit einem geringsten Maß an Fehlstrahlung und Blendung, entsteht eine Ausleuchtung der Verkehrsflächen ohne Angsträume; das Stadtbild wird angemessen inszeniert, und dabei bleibt trotzdem die „Nacht erhalten“.

Ziel der Beleuchtungsanlage:

- Sicherheitsempfinden und Orientierung werden durch angenehmes Ambiente mit hoher Aufenthaltsqualität unterstützt.
- Ausgewogene Helligkeiten, Gleichmäßigkeit und geringe Blendung erleichtern die Seh Aufgabe und ermöglichen den Blick in die Ferne
- Licht hebt die Form und das Material als städtebauliche Konzeption, mit besonderer Beachtung der historischen Baustruktur hervor.
- Energieeffizienter und wartungsfreundlicher Betrieb durch die Leuchtenauswahl und Steuerung.
- Steuerbarkeit der Beleuchtungsanlage, um Helligkeiten an die Nutzungszeiten und den Erfordernissen des Umweltschutzes anzupassen.
- Umwelt- und Insektenfreundlichkeit durch bewussten Lichteinsatz und wirtschaftlichen Betrieb.

Die Planung wird detailliert vom Büro Lohrer-Hochrein und Day & Light im Detail vorgestellt.

Kostenschätzung:

Stand: Kostenschätzung August/September 2025

1)	Kostenschätzung Landschaftsbau Lohrer-Hochrein vom August/September 2025	brutto: 2.481.740 €
2)	Kostenschätzung Lichtplanung vom September 2025 Day & Light	brutto: 211.394 €

Baukosten gesamt	brutto: 2.693.134 €
------------------	---------------------

3) Nebenkosten 20 % der Baukosten	brutto: 538.627 €
-----------------------------------	-------------------

GESAMTKOSTEN	brutto 3.231.761 €
---------------------	---------------------------

Hinweis: In den oben aufgeführten Kosten ist die Sanierung der historischen Stützwände (Lechberg, Frauentor) und mögliche Schadstoffbelastung nicht beinhaltet. Auch wurde der Baugrund als tragfähig angenommen und keine stabilisierenden Maßnahmen eingerechnet.

Die Umsetzung kann je nach finanzieller Leistungsfähigkeit in 2-3 Bauabschnitten erfolgen.

Förderung:

Im Oktober 2025 erfolgte ein Abstimmungsgespräch zwischen der Stadtverwaltung und der Regierung von Obb. Die Förderung im Rahmen der Städtebauförderung wurde in Aussicht gestellt. Somit ist eine Förderquote von 60 % oder 80 % möglich.

Weitere Vorgehensweise:

Nach Beschlussfassung sollte aus Sicht der Verwaltung die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Aufastung, dem Baumbestand bzw. der Sichtachsen erfolgen. Weiterhin sind Abschnitte von historischen Stützmauern (v.a. im Bereich Frauentor und Lechtor) schadhaft. Im Zuge der Maßnahme ist es erforderlich, diese als Teil des Projekts mit instand zu setzen. Ein geeignetes Ingenieurbüro ist zu beauftragen. Weiter Abstimmungen mit der Regierung von Oberbayern hinsichtlich der Förderung ist obligatorisch.

Zeitlicher Ablauf:

Wenn es die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt Schongau zulässt, ist ein Baubeginn ab 2027 geplant bzw. möglich.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Schongau billigt die Vorplanung für die Sanierung, den Ausbau und die städtebauliche Aufwertung des Stadtwalls der Landschaftsarchitekten Lohrer-Hochrein i. V. m. dem Konzept der Beleuchtungsplanung von Day & Light mit der zugehörigen Kostenschätzung.

Das Planungsbüro Lohrer-Hochrein mit Day & Light wird mit der weiteren Planungsstufe 2 (Entwurf) beauftragt.

Der Bürgermeister wird ermächtigt, ein Sanierungskonzept bzw. Planungsauftrag für schadhafte historische Stützmauern im Rahmen der Geschäftsordnung in Auftrag zu geben.