



Sachgebiet
Tiefbau

Sachbearbeiter
Herr Blockhaus

Beratung
Stadtrat

14.04.2026

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Stadt Schongau: Städtebauliche Aufwertung Stadtmauerumfeld; Entwurfsplanung mit Kostenberechnung; Beschluss

- Vorstellung der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung
- Realisierungsbeschluss und Förderantragsstellung
- Beauftragung weiterer Planungsleistungen Stufe 3

Anlagen:

**Bestandsdokumentation
Stadtmauerumfeld_E_260414_ü**

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 Stadtmauerumfelds in Angriff genommen. In der Stadtratssitzung vom 18.11.2025 wurde die Vorplanung (LPH2) mit Kostenschätzung vorgestellt. Nachfolgender Beschluss wurde durch den Stadtrat gefasst:

„Der Stadtrat der Stadt Schongau billigt die Vorplanung (...).

Die Planung soll jedoch im Rahmen der Entwurfsplanung so modifiziert werden, dass schwerpunktmäßig Maßnahmen der Verkehrssicherungspflicht unter gleichzeitiger Beibehaltung einer grundsätzlichen städtebaulichen Aufwertung des Stadtwalls Gegenstand der Planungen sind, um die Förderbedingungen der Städtebauförderung erfüllen zu können.

(...)“

Landschaftsplanerische Entwurfsplanung:

Die Vorplanung wurde vertieft und mit den weiteren Fachplanern (Baugrund, Ingenieurplanung, Elektrotechnik) abgestimmt. Weiterhin ist ein Abstimmungsgespräch mit dem Landesamt für Denkmalschutz und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Kreisheimatpfleger und Herrn Geiger vom städtischen Tourismus erfolgt.

Um den Stadtratsbeschluss vom 18.11.2025 umzusetzen, wurde jedoch die Entwurfsplanung gegenüber der Vorplanung deutlich reduziert um Kosten einzusparen. Folgende Punkte werden in der Maßnahme nicht umgesetzt oder in einen späteren Bauabschnitt verschoben:

- Der Umgriff wurde reduziert; so entfallen der Fußwegeanschluss an den Dornauer Weg („Zopfengässle“) und der Hangbereich mit Weg- und Treppenneubau am Brunnenhäuschen, westlich des Frauentors sowie die Wegeerneuerung parallel zur Bahnhofstraße.
- Der Spielbereich oberhalb der Köhlervilla entfällt vollständig im aktuellen Bauabschnitt
- Die vorgesehenen dezentralen Spielpunkte entlang des Weges entfallen. Stattdessen soll im Zuge der Beschilderung Stadtmauerumweg eine „Kinderebene“ mit Stationen geschaffen werden.
- die Sitzkörbe aus dem Wettbewerbsentwurf, als wichtige das Stadtmauerumfeld prägende Ausstattung, entfallen im aktuellen Bauabschnitt
- die geplante Reduzierung des verbauten Hangbereichs (Höhenreduzierung Stützmauern) am Lechtor entfällt in Verbindung mit dem Neubau der südlichen Treppenanlage
- die zusätzliche Treppenanlage am Bahntor entfällt
- die Sanierung der Aufenthaltsfläche am nordwestlichen Stadtmauerrand entfällt und der Bestand wird zurückgebaut
- Nachpflanzungen mit Bäumen wurden deutlich reduziert
- Die Erneuerung des Wegebelags erfolgt größtenteils nur als Sanierung im Bestand mit Herstellen einer ordentlichen Querneigung, damit wird auch der Umfang an Entwässerungseinrichtungen und Drainagerohre gegenüber der Vorplanung reduziert
- Zäune zu privaten Flurgrenzen werden nicht erneuert.
- Die Wegeeinfassung erfolgt anstelle eines hangseitigen Granitsteines, der eine Verbindung zu den mit Granit erstellten Stadteingängen herstellen sollte, mit einem beidseitigen dünnen Flachstahlband
- Handläufe werden ausschließlich als Ersatz für den maroden Bestand neu errichtet, Bereiche ohne bestehende Handläufe verbleiben wie im Bestand

Ergänzend wurde hingegen die Erneuerung des Spielplatzes am Sonnengraben mit aufgenommen, da dies ohnehin in der mittelfristigen Planung zur Spielplatzerneuerung vorgesehen war.

Nachfolgende Bereiche wurden gestalterisch tiefergehend überplant:

Bahnhofstor:

Die Wegeführung bleibt im Wesentlichen unverändert. Der Oberflächenbelag ist in Naturstein geplant. Im Bereich der Ingenieurplanung ist die Sanierung und Ersatz der Stampfbetonstützwände notwendig. Um den Stadtwall erlebbarer zu machen, wird die südliche Mauer etwas zurückgenommen, um den Blick zu weiten.

Ehemaliges 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 Begehbarkeit wird diese von Grund auf erneuert. Die Schadensbilder an den Stützmauern der Lechtorstraße werden behoben und eine neue Abdeckplatte als konstruktiver Schutz aufgebracht.

Kasselturm:

Hier soll ein kleiner Aufenthaltsbereich mit Hochbeet geschaffen werden. Der Spielplatz am Sonnengraben wird im historischen Kontext überplant und mit neuen Spielgeräten ausgestattet.

Frauentor:

Dieser Bereich wird in der Oberfläche nicht oder kaum überarbeitet. Das vorhandene Kleinsteinpflaster bleibt erhalten. Die Aufenthaltsqualität des Aussichtspunktes unter dem Bestandsbaum soll durch Ruhebänke gesteigert werden. Die vorhandenen Stützmauern zum Toreinlass werden behutsam saniert und mit einer neuen Abdeckung versehen. Bei der nördlichen

Stützmauer erfolgt zusätzlich noch ein Abtrag um den Erddruck auf die Mauer zu verringern. Auch wird hier zusätzlich die Abdeckung des Mauerwerkes erneuert.

Wassertriebhaus:

Im Hangbereich soll das vorhandene marode Holzgeländer abgebaut und mit einem Metallgeländer versehen werden.

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:

Hier erfolgt nur die Oberflächeninstandsetzung und der Rückbau der westlichen Aufenthaltsfläche an der Stadtmauer sowie der Beete zur Bahnhofstraße hin.

Lichttechnischer Entwurf:

Die Vorplanung wurde mit den Fachplanern abgestimmt und mit dem Sachgebiet Tourismus sowie dem Kreisheimatpfleger weiter zum Stand des Entwurfs vertieft.

Auf vielfachen Wunsch aus Bürgerschaft und Gremien sollen zusätzlich zur Stadtmauer mit Toren und Türmen auch die Stadtpfarrkirche Mariä Himmelfahrt und der Kapelle Heilig Kreuz wieder beleuchtet werden. Die Beleuchtung der vor genannten Kirchen wurde zusätzlich in die Planungen aufgenommen und rundet den lichttechnischen Entwurf ab.

Hierzu erfolgte auch ein Abstimmungsgespräch mit dem Kirchenvertreter Herrn Dr. Anton Englert. Dieser signalisierte, dass die Kirche das Projekt positiv begleiten werde.

Ingenieurtechnische Maßnahmen:

Im Zuge der ingenieurtechnischen Begleitung wurden folgendes Maßnahmenpakete als erforderlich erachtet:

- Stützmauern Bahnhofstor: Hier Instandsetzung, Erneuerung und Teilrückbau der Stützmauer. Mauerabdeckung erneuern oder Instand setzen.
- Stützmauern ehemaliges Lechtor: Instandsetzung und Sicherung der schadhafte Bereiche. Abdeckungen erneuern oder Instand setzen
- Stützmauern Frauentor: Hier behutsame Instandsetzung und Teilrückbau der Stützmauer. Mauerabdeckung ersetzen
- Stabilisierung der gefährdeten Wegbereiche (unterhalb Heiliggeistspitalkirche St. Anna) mit Gabionen o.a.

Die Planung wird durch das Büro Lohrer-Hochrein und Day & Light im Detail vorgestellt.

Kostenberechnung:

Stand: Kostenberechnung März 2025	LPH 3 (Entwurf)	(LPH 2) (Vorentwurf)
1) Kostenschätzung Landschaftsbau März 2026	brutto: 1.610.357 €	(2.481.740 €)
2) Kostenschätzung Lichtplanung vom März 2026	brutto: 270.814 €	(211.394 €)
1+2 Baukosten	brutto: 1.881.171 €	(2.693.134 €)

3)	Nebenkosten 20 % (v.1+2)	brutto: 376.234 €	(538.627 €)
1-3	KOSTEN	brutto 2.257.405 €	(3.231.761 €)
4)	Elektrotechnik Beleuchtung	brutto 352.285 €	
5)	Ingenieurtechnische Leistungen	brutto 210.000 €	
6)	Erlebnispfad Stadtwall	brutto 25.000 €	
4-6	Baukosten	brutto 587.285 €	
7)	Nebenkosten 20 % (v.4-6)	brutto 117.457 €	
4-7	Kosten	brutto 704.742 €	
Gesamtkosten		brutto 2.962.147 €	

Risikopuffer von 10 % beträgt 296.215 €

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 Oberbayern. Eine Förderung im Rahmen der Städtebauförderung wurde in Aussicht gestellt. Somit ist eine Förderquote von 60 % oder 80 % möglich.

Weitere Vorgehensweise:

Nach Beschlussfassung ist eine Förderantragsstellung erforderlich. In Laufe des zweiten Halbjahres erfolgt in Abstimmung mit der Kämmerei eine Festlegung der Bauabschnitte vor Ausschreibung. Ein Baubeginn in 2027 wird angestrebt.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Schongau billigt den Entwurf (LPH 3) des Projektes „Städtebauliche Aufwertung des Stadtmauerumfeldes“ der Landschaftsarchitekten Lohrer-Hochrein i. V. m. dem Konzept der Beleuchtungsplanung von Day & Light mit der zugehörigen Kostenberechnung.

Der Stadtrat beschließt die Maßnahme „Städtebauliche Aufwertung des Stadtmauerumfeldes“ zu realisieren. Die Verwaltung wird beauftragt entsprechende Förderanträge zu stellen.

Das Planungsteam wird mit der weiteren Planungsstufe 3 (Ausführungsplanung/Vergabe) beauftragt.