

Abteilung Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Sachbearbeiter Verwaltung Herr Klement	Aktenzeichen 3 jk-Pe	
Beratung Stadtrat	Datum 29.09.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung

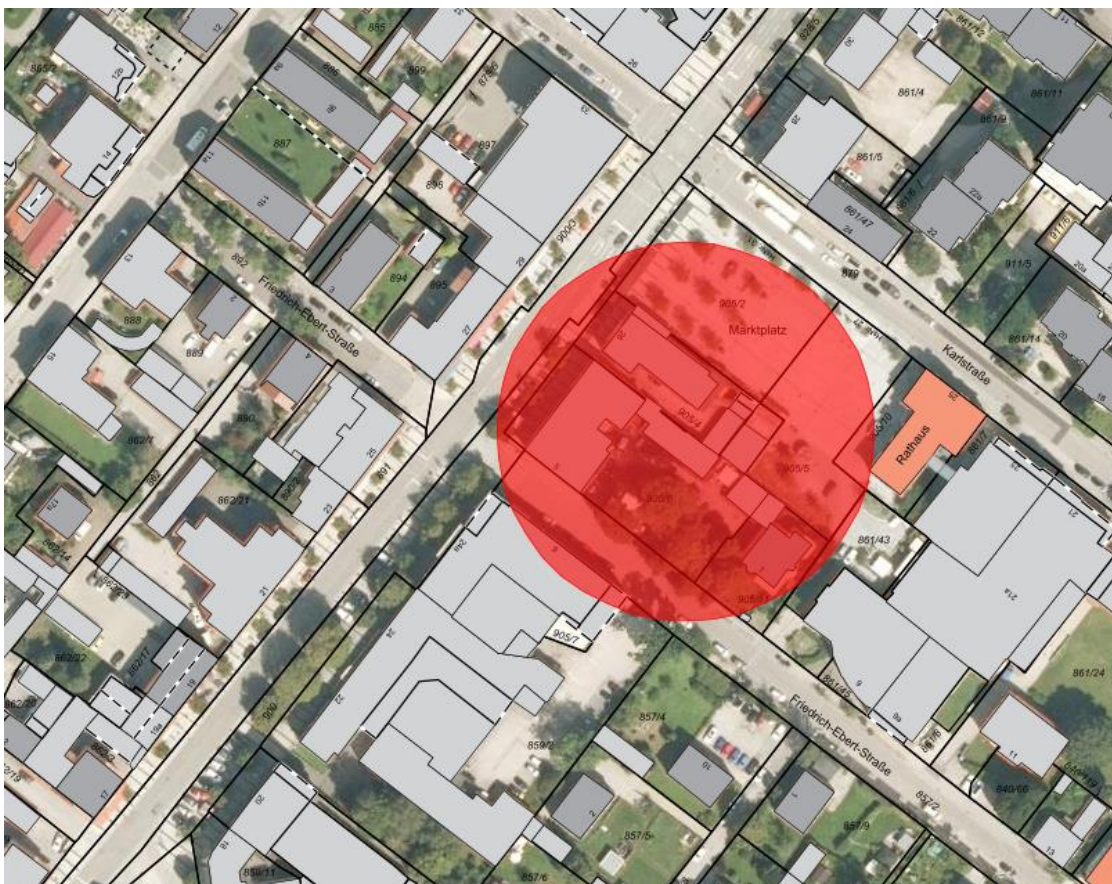
Betreff

Neubauprojekt „Penzbergs Mitte am Stadtplatz,,: Beratung über das städtebauliche Konzept

Anlagen:

260703_PENZ_V1 A
260703_PENZ_V1 LP
260703_PENZ_V1 LP 1
260703_PENZ_V2 A
260703_PENZ_V2 LP
260703_PENZ_V3 A
260703_PENZ_V3 LP
DSCN9408
DSCN9412
DSCN9416

1. Vortrag:



Ausgangssituation

Das Areal am Stadtplatz ist in seiner räumlichen Wirkung für die Innenstadt Penzbergs von herausragender Bedeutung. Entsprechend dieser Bedeutung sind die öffentlichen Belange bei der Planung einer Bebauung vorrangig zu werten.

Beschlusslage

Der Bau- Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 11.11.2025 die vorgeschlagene Planung für die künftige Bebauung der Grundstücke Bahnhofstraße 26 und Friedrich-Ebert-Straße 5 und 7 zur Kenntnis genommen.

Das Stadtbauamt wurde beauftragt, das Bebauungsplanverfahren zu starten.

Vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Planbegünstigten und der Stadt Penzberg zur Übernahme der Planungskosten und Beauftragung eines Planungsbüros zur Erstellung der Planunterlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt III, Teil A“ sowie die Grundzustimmung zur Anwendung der Penzberger SoBoN-Richtlinie.
- Die Anfertigung eines Modells, das in das vorhandene Umgebungsmodell des Stadtbauamtes eingebaut werden kann, um die räumliche Wirkung des Vorhabens studieren zu können.
- Die Übertragung der Planung in Form eines Bebauungsplans mit städtebaulicher Begründung.
- Der Billigungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfs durch den Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss oder durch den Stadtrat.

Stand der Bearbeitung

Zu Punkt 1

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Planbegünstigten und der Stadt Penzberg zur Übernahme der Planungskosten und Beauftragung eines Planungsbüros zur Erstellung der Planunterlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt III, Teil A“ sowie die Grundzustimmung zur Anwendung der Penzberger SoBoN-Richtlinie ist erfolgt. Die Grundzustimmung vom 29.01.2026 liegt der Verwaltung vor und ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Zu Punkt 2

Das Bauvorhaben wurde in Form einer Variantenuntersuchung überarbeitet. Es liegen drei Varianten in Form von Lageplan und Beispielansicht sowie eines Modells vor. Für die Vorzugsvariante des Vorhabenträgers wurde eine Visualisierung des Vorhabens in Blickrichtung Rathaus erstellt. Die Unterlagen sind dieser Vorlage im Anhang beigelegt.

Zu Punkt 3

Diese zeichnerische Darstellung wird nach der Variantenauswahl erfolgen. Ein unabhängiges Stadtplanungsbüro ist durch den Vorhabenträger beauftragt.

Weiters Vorgehen

Zur Beratung über die stadtplanerischen Kriterien zu diesem Bauvorhaben und zur Variantenauswahl sollte aus Sicht des Stadtbaumeisters ein geeigneter Beraterkreis gefunden

werden. Dieser könnte in einer Jury bestehend aus einem Vorsitz, Fachberatern und politischen Vertretern gefunden werden.

Vorschlag zur Besetzung:

- Vorsitz Herr Prof. Schirmer
(Auch Vorsitzender der Jury im Investorenverfahren am Bahnhof Penzberg)
(ist noch anzufragen)
- Architekt Grubert, Penzberg
- Stadtbaumeister Klement
- Fraktionsvertretungen

Ablauf:

- Vorstellung der Varianten durch Projektarchitekt A. Schmauser
- Beratung und Variantenauswahl mit Überarbeitungsempfehlungen

Danach würden Überarbeitungen erfolgen und die Umsetzung in einen Bebauungsplanentwurfs durch das beauftragte Stadtplanungsbüro vorgenommen.

Nach Abstimmungen innerhalb der Verwaltung (Belange des Tiefbaus usw.) erfolgt die Vorbereitung eines Billigungsbeschlusses des Bebauungsplanentwurfs durch den Stadtrat. Im Anschluss erfolgt der Start des Bebauungsplanverfahrens.

Parallel dazu erfolgt die Ausarbeitung des kompletten städtebaulichen Vertrages zu eventuellen Erschließungsfragen sowie den gestalterischen Festsetzungen und der konkreten Umsetzung der SoBoN-Richtlinie.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg nimmt die eingereichten Varianten einer Bebauung für das Areal am Stadtplatz zur Kenntnis.

Zur Beratung über die stadtplanerischen Kriterien zu diesem Bauvorhaben und zur Variantenauswahl soll eine Jury bestehend aus einem Vorsitz, Fachberatern und politischen Vertretern gebildet werden.

Besetzung:

- Vorsitz Herr Prof. Schirmer
(Auch Vorsitzender der Jury im Investorenverfahren am Bahnhof Penzberg)
(ist noch anzufragen)
- Architekt Grubert, Penzberg
- Stadtbaumeister Klement
- Fraktionsvertretungen:
 - CSU
 - SPD
 - PM
 - Grüne
 - BFP

Die Kosten für die Tagesätze der Fachberater sowie die Aufwandsentschädigungen der politischen Vertretungen sind durch den Vorhabensträger zu tragen.