



# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK für die Gemeinde Bad Heilbrunn





Integriertes städtebauliches  
Entwicklungskonzept ISEK  
für die Gemeinde Bad Heilbrunn

# Impressum

## **Gemeinde Bad Heilbrunn**

**Badstraße 3**

**83670 Bad Heilbrunn**

1. Bürgermeister Thomas Gründl

Geschäftsleitender Beamter Andreas Mascher

## **Bearbeitung ISEK**

Salm & Stegen

Geographen und Stadtplaner

Dr. Volker Salm

Kellerstraße 6A

96117 Memmelsdorf

## **Fachliche Begleitung der Gemeinde im ISEK-Prozess\***

Demographie, Wirtschaft, Wohnen und

Daseinsvorsorge

Salm & Stegen

Geographen und Stadtplaner

Dr. Volker Salm

Kellerstraße 6A

96117 Memmelsdorf

Städtebaulicher Rahmenplan

LARS Consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Stefan Hofer - Dipl.-Ing. (FH) Architekt & Stadtplaner

Daniela Malcher - Landschaftsarchitektin (B. Eng.)

Elisabeth Bergmann - M. Sc. (FH) Stadt- und

Raumplanung

Bahnhofstraße 20

87700 Memmingen

Tourismus

Edinger Tourismusberatung GmbH Innsbruck

Dr. Simon Gspan

Kaufmannstraße 58

A-6020 Innsbruck

Städtebaulicher Wettbewerb Ortsmitte

Architektengemeinschaft

Lemme Locke Lührs + JUCA

Anna Lemme Berthod

Judith Brückner

Prenzlauer Promenade 189

13189 Berlin

Rechtliche Beratung

Hoffmann & Greß Rechtsanwälte PartGmbH

Fachanwälte für Verwaltungsrecht

Klaus Hoffmann

Fürstenrieder Straße 281

81377 München

Endfassung vom 26. März 2020, vom Gemeinderat  
der Gemeinde Bad Heilbrunn am 7. April 2020  
beschlossen.

\* Die Inhalte des ISEK entstammen unter anderem aus den jeweiligen Fachbeiträgen der benannten Büros. Im ISEK wird im Sinne einer besseren Lesbarkeit meist auf einzelne Zitationen und Quellenangaben verzichtet.

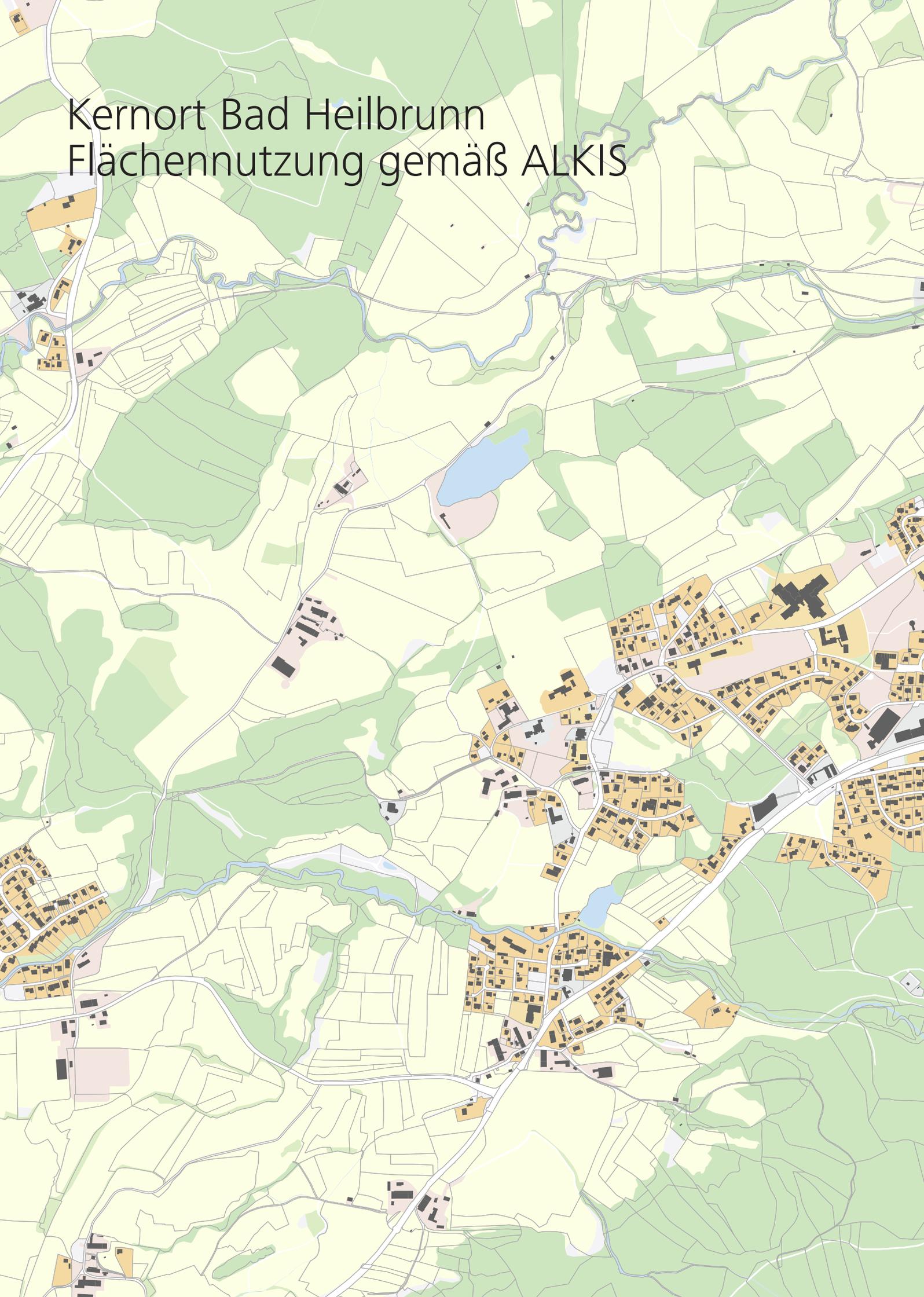
### Hinweis zur Schreibweise

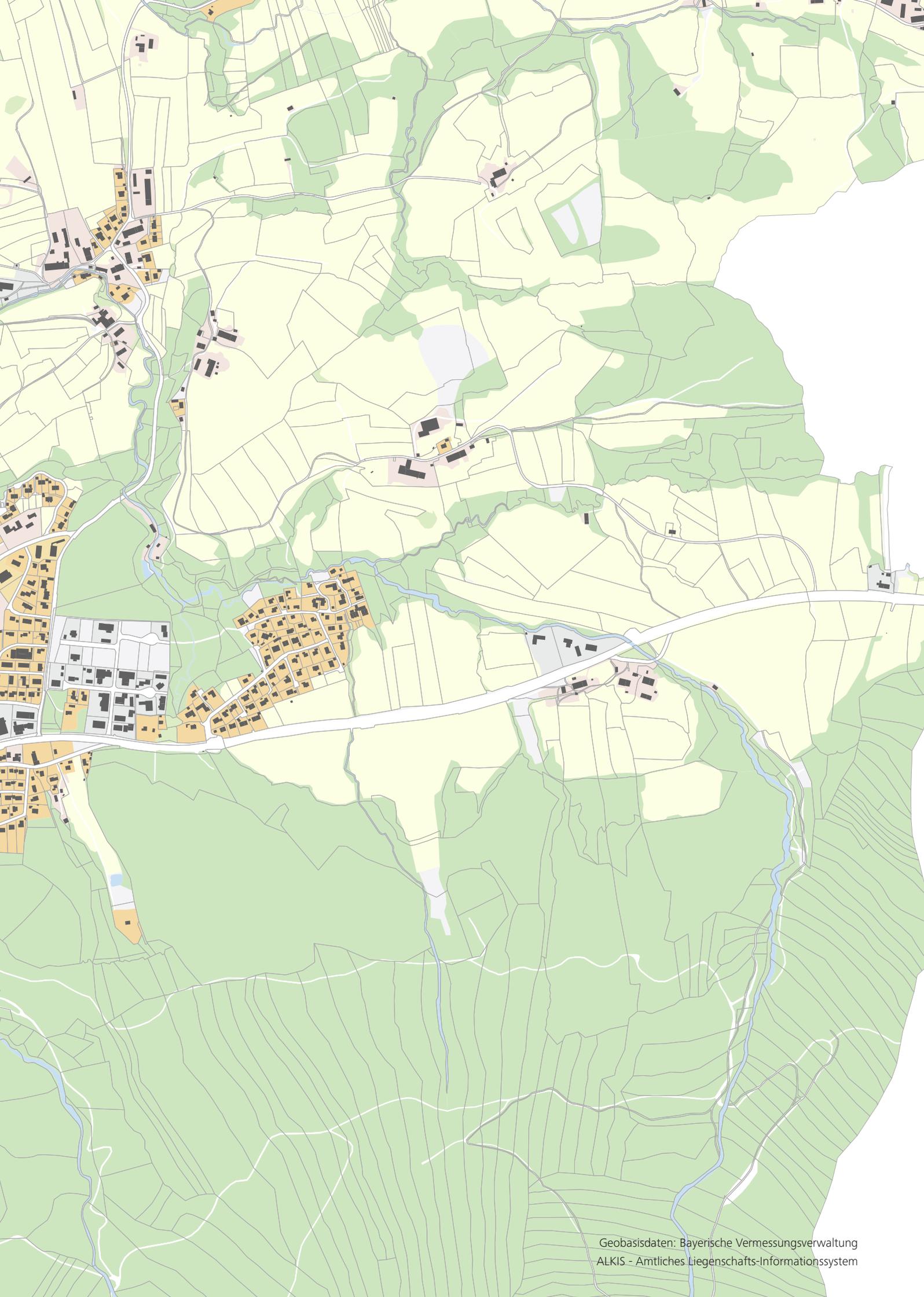
Die Schreibweise des ISEK versucht einer geschlechterbewussten Sprache gerecht zu werden. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird an einigen Stellen jedoch auf eine Differenzierung in eine männliche und weibliche Formulierung verzichtet. Die gewählten Formulierungen umfassen in diesen Passagen alle Geschlechter gleichermaßen und sollen auch in diesem Sinne verstanden werden.

# Inhalt

<b>Ein ISEK für Bad Heilbrunn</b>	<b>9</b>
Hintergrund des ISEK Bad Heilbrunn	9
Warum ein ISEK?	10
Besondere Herausforderungen der Ortsentwicklung in Bad Heilbrunn	11
Qualifizierung aktueller Planungen und Projekte im Rahmen des ISEK	12
Beteiligungsprozess	13
<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>16</b>
Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan Oberland (17)	16
Bauleitplanung	18
Sanierungsgebiet und -satzung	21
Eigentumsverhältnisse	22
Sonstige Grundlagen	24
<b>Rahmenbedingungen der Ortsentwicklung in Bad Heilbrunn</b>	<b>26</b>
Städtebauliche Analyse	26
Bevölkerung und Haushalte	35
Gebäudebestand, Wohnraumangebot und Baufertigstellungen	41
Arbeitsmarkt und gewerbliche Entwicklung	43
Einzelhandel und Nahversorgung	47
Tourismus und Naherholung	49
Soziale Infrastruktur	57
<b>SWOT-Analyse</b>	<b>62</b>
Zusammenfassung der Stärken, Chancen, Schwächen und Gefahren	62
Übergeordnete Darstellung städtebaulicher Missstände und des städtebaulichen Sanierungsbedarfs	66
<b>Leitlinien und Handlungskonzepte</b>	<b>68</b>
Leitlinien	68
Städtebaulicher Rahmenplan	70
Räumliches Handlungskonzept: Ortsmitte	72
Räumliches Handlungskonzept: Areale Post und Strauß	76
Räumliches Handlungskonzept: Am Zwieselhang	80
Wohnraumkonzept und Baulandmodell	81
Masterplan Tourismus	86
<b>Sanierungsverfahren und Gebietskulisse</b>	<b>92</b>
<b>Maßnahmen</b>	<b>93</b>
Maßnahmentabelle	93
Maßnahmen- und Durchführungsplan	98
<b>Ergebnisse der Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger und der Öffentlichkeit</b>	<b>100</b>
Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger	100
Beteiligung der Öffentlichkeit	106

# Kernort Bad Heilbrunn Flächennutzung gemäß ALKIS







### Langjährige Rechtsstreitigkeiten zwischen der Gemeinde und der ehemaligen Eigentümerin des Kurhotels prägten auch das Ortsbild

Salm & Stegen 2013



# 1 Ein ISEK für Bad Heilbrunn

## 1.1 Hintergrund des ISEK Bad Heilbrunn

Die Gemeinde Bad Heilbrunn befindet sich im Strukturwandel. Kurwesen und Fremdenverkehr prägten über lange Zeit die Nutzungen und die städtebauliche Gestalt des Ortes und insbesondere der Ortsmitte. Mit den Funktionsverlusten veränderten sich die Rahmenbedingungen der Ortsentwicklung grundlegend. Eine besondere Herausforderung in der künftigen Ortsentwicklung stellt die Konversion von Brachflächen und leer stehenden Immobilien dar. Symbole dieser Herausforderungen waren insbesondere das ehemalige Kurhotel und die ehemalige Wandelhalle in der Ortsmitte. Im Jahr 2015 konnte die Gemeinde Bad Heilbrunn diese und andere Liegenschaften von der Kurfürstin GmbH & Co. KG erwerben (ca. 80 ha.). Insbesondere in der Ortsmitte ergaben sich damit nahezu einmalige Chancen für die Gemeinde, den Strukturwandel aus eigener Hand aktiv anzugehen und zu gestalten. Der Wunsch nach einer attraktiven und belebten Ortsmitte wurde nun greifbar und zu einem realistischen Ziel der Ortsentwicklung. Darüber hinaus zeichneten sich an vielen anderen Stellen im Gemeindegebiet Handlungsbedarf und Entwicklungspotenziale im Bereich gewerblicher und sozialer Nutzungen ab. Teilweise konnten diese Handlungsfelder bereits mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden. Ein Beispiel hierfür ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und die

nachhaltige Sicherung der Nahversorgung im Gemeindegebiet.

Chancen für die Gemeindeentwicklung ergeben sich zudem aus den Aktivitäten der Stiftung Nantesbuch. Insbesondere die geplanten Ausstellungsräume der Altana Kulturstiftung im Bereich des Gutes Nantesbuch werden zu einer überregionalen Bekanntheit der Gemeinde Bad Heilbrunn und zu einer Stärkung des Tourismus in der Region beitragen. Die Gemeinde Bad Heilbrunn wurde auf ihrem Weg der Ortsentwicklung kontinuierlich von einem interdisziplinären Team aus Stadtplanern, Architekten, Geographen, Tourismusexperten und Juristen begleitet und beraten. Das hier vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für die Gemeinde Bad Heilbrunn fasst den bisherigen Weg der Ortsentwicklung und die erarbeiteten fachlichen Grundlagen zusammen.

Das ISEK beinhaltet nicht nur die Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen der Gemeindeentwicklung für die nächsten Jahre, sondern ist auch eine Voraussetzung für den Erhalt von Fördermitteln aus einem Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung. Eine intensive Beteiligung der Politik, der Öffentlichkeit und der Bürgerinnen und Bürger fand über den gesamten Zeitraum des jüngeren Ortsentwicklungsprozesses seit dem Jahr 2013 bis heute statt.

### **Weiteres Sinnbild für den Funktionsverlust der Ortsmitte: ehemalige Wandelhalle**

Salm & Stegen 2013



## 1.2 Warum ein ISEK?

### Inhalt und Ziel eines ISEK

Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte haben sich in den vergangenen Jahren zunehmend als belastbare Planungsgrundlage im Rahmen der Stadt- und Gemeindeentwicklung etabliert.

Sie ordnen sowohl thematisch als auch räumlich die drängenden Aufgaben der Ortsentwicklung. Zugleich arbeiten die Konzepte aufgrund ihrer interdisziplinären Herangehens- und integrierten Betrachtungsweise wesentliche Zusammenhänge und Abhängigkeiten in der Stadt- und Gemeindeentwicklung heraus. Steht eine Kommune vor umfangreichen städtebaulichen, funktionalen und sozialstrukturellen Erneuerungsaufgaben, können mit Hilfe eines ISEK Lösungsansätze erarbeitet werden.

Nach der Verwaltungsvereinbarung (VV) zur Städtebauförderung gilt ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept als Fördergrundlage für sämtliche Programme und Fördermittel der Städtebauförderung (BMUB 2016). Beabsichtigt also eine Kommune, Fördermittel für Aufwertungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen, ist das Erarbeiten eines ISEK zwingend erforderlich.

In die Erstellung eines ISEK sind die Öffentlichkeit sowie die Bürgerinnen und Bürger in geeigneter Weise einzubinden.

### Rechtliche Grundlagen

Ein ISEK kann ein wichtiges und hilfreiches Steuerungsinstrument zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit und eine hilfreiche Entscheidungsgrundlage für die Politik sein.

Eine rechtliche Fundierung erfährt das ISEK als informelle Planungsgrundlage vor allem in

- Ziffer 4.1.1 der Städtebauförderungsrichtlinien
- der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung
- §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (städtebauliches Konzept als informelle Planung)

Die Inhalte und Zielaussagen des ISEK sind als besonderer Abwägungsbelang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, sofern das ISEK zum Gegenstand einer ausdrücklichen Beschlussfassung des Gemeinderates gemacht wird.

In Verbindung mit den §§140 und 145 BauGB können in einem städtebaulichen Rahmenplan (oder einer sonstigen städtebaulichen Planung wie einem ISEK) die städtebaulichen Sanierungsziele einer Kommune dargelegt oder konkretisiert werden.

„Ein ISEK ist ein gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument für lokal angepasste Lösungsansätze und kann insofern keine universell gültigen Patentrezepte bieten. Mit diesem Instrument nehmen Städte und Gemeinden eine aktive und steuernde Rolle ein. Der konkrete Gebietsbezug bietet eine gute Grundlage für die problemorientierte Lösungsentwicklung und fördert die Kommunikation und Kooperation zwischen den beteiligten Akteuren. Das ISEK hat sich in der kommunalen Praxis als effektives Instrument der Städtebauförderung bewährt.“ (BMUB 2016, S. 9)

## 1.3 Besondere Herausforderungen der Ortsentwicklung in Bad Heilbrunn

Die Entwicklung und Gestaltung einer neuen Ortsmitte in Bad Heilbrunn bewegt sich im Spannungsfeld zwischen einerseits einer Neubebauung nach heutigen Standards, einer sinnvollen und einer Ortsmitte angemessenen städtebaulichen Bebauungsdichte, einer Belebung durch eine funktionelle Vielfalt sowie andererseits dem Erhalt des dörflichen Charakters und den für Bad Heilbrunn typischen Freiräumen.

Aufgrund der hohen Lebens- und Wohnumfeldqualitäten ist die Gemeinde für Projektentwickler, Bauträger und Investoren ein interessanter und lohnenswerter Standort. So gerät die Siedlungsentwicklung der Gemeinde zunehmend auch unter den Wachstumsdruck der Landeshauptstadt München. Davon zeugen die zahlreichen Anfragen und Interessenbekundungen privater Investoren in den letzten Jahren. Renditeinteressen privater Projektentwickler, Bauträger und Investoren beeinflussen dabei nicht selten die geordnete städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde auch negativ.

Zusätzlich steht die Gemeinde Bad Heilbrunn in der Pflicht, die umfangreichen getätigten Investitionen zum Erwerb der Liegenschaften der Kurfürstin GmbH & Co. KG in einem absehbaren Zeitraum zu refinanzieren und die erworbenen Entwicklungsflächen in Kooperation mit privaten Investoren in Wert zu setzen.

Die Herausforderung besteht darin, diesem Entwicklungsdruck in dem Ringen um eine qualitätsvolle Weiterentwicklung und die für die Gemeinde beste Lösung Stand zu halten. Die notwendigen Planungs- und Abstimmungsschritte erfordern Zeit und kosten Geld.

Erfreulicherweise hat sich die Gemeinde Bad Heilbrunn bislang diese Zeit genommen und auch qualitätssichernde Instrumente zum Einsatz gebracht (u.a. Investorenwettbewerb Nahversorgung, städtebaulicher Wettbewerb Ortsmitte). Den kommunalpolitischen Entscheidungsträgern, aber auch den Bürgerinnen und Bürgern, ist spürbar an einer nachhaltigen und qualitätsvollen Gemeindeentwicklung gelegen.

Die Gemeinde Bad Heilbrunn erfährt bei der Lösung dieser Zukunftsaufgaben u.a. eine Unterstützung durch die Städtebauförderung.

Zu den Herausforderungen zählen im Einzelnen:

- Schaffung einer belebten und identitätsstiftenden Ortsmitte
- Erhalt der dörflichen Identitäten und der für Bad Heilbrunn typischen Freiraumqualitäten
- behutsamer Umgang mit dem naturräumlichen Erbe
- Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment
- Schaffen eines generationengerechten Wohnraum- und Versorgungsangebotes
- schonender und flächensparender Umgang mit Grund und Boden, Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- behutsame Erhöhung der touristischen Attraktivität und Wertschöpfung aus dem Tourismus

Das ISEK trägt die wesentlichen städtebaulichen, funktionalen und sozioökonomischen Herausforderungen zusammen und entwickelt Lösungsansätze für eine Vielzahl der Aufgabenfelder.

## 1.4 Qualifizierung aktueller Planungen und Projekte im Rahmen des ISEK

### Parallele Qualifizierung konkreter Projekte der Gemeindeentwicklung

Ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept entsteht nur in seltenen Fällen in einem klaren linearen Prozess.

Im Normalfall existieren im Rahmen der Ortsentwicklung auch bereits vor Erstellung des ISEK zahlreiche „Baustellen“. Der ISEK Prozess muss diese Baustellen aufgreifen und in den Gesamtzusammenhang der Ortsentwicklung stellen. Aufgabe des ISEK ist es dann, einen Handlungsrahmen aufzuspannen, der über die Einzelfallbetrachtung und den Einzelstandort hinaus räumliche und inhaltliche Zusammenhänge verdeutlicht.

So kann es im Verlaufe des Erarbeitungsprozesses durchaus sein, dass neue Herausforderungen auftreten oder bereits abschließend bewertet geglaubte Vorhaben erneut diskutiert werden müssen. Dieses Vor und Zurück ist Teil der notwendigen Abwägung zahlreicher Einzelmaßnahmen in ihren Auswirkungen auf die gesamtörtliche Entwicklung.

Parallel zur Erstellung des ISEK mussten in Bad Heilbrunn in den Jahren 2013 bis 2020 folgende akuten Planungen und Verfahren begleitet und qualifiziert werden:

- Fachliche Stützung und Begründung des Bebauungsplanes Ortskern im Normenkontrollverfahren (Klägerin: Kurfürstin GmbH & Co. KG) (2013)
- Vorbereitungen und Begründungen zum Ankauf der Liegenschaften der Kurfürstin GmbH & Co. KG (2015)

- Vorbereitung und Auslobung des Investorenwettbewerbs zur Ansiedlung eines Vollsortimenters (2015)
- Vorbereitung und Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs zur Ortsmittengestaltung (2016/2017)
- Machbarkeitsstudie für eine Hotelansiedlung in der Gemeinde Bad Heilbrunn (2016)
- Vorbereitung und Begründung zur Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach §24 BauGB für das Areal des ehemaligen Sanatoriums Strauß (2018/2019)
- Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung (Bedarfsprognose und Elternbefragung) zur Festlegung von Standort und Dimension des Neubaus einer Kindertagesstätte (2019)
- Qualifizierung und Weiterentwicklung des Einheimischenmodells und Auflage eines Baulandmodells (2018 bis 2020)

Die Erstellung des ISEK als Bericht musste aufgrund der Vielzahl und Komplexität der akut zu bewältigenden Aufgaben immer wieder zurück gestellt werden und erfolgte schließlich zum Jahresbeginn 2020.

## 1.5 Beteiligungsprozess



Das ISEK als Prozess lebt von der Einbindung der Entscheidungsträger und der Öffentlichkeit. Deshalb ist der Beteiligungsprozess ein wichtiger Bestandteil eines ISEK.

**Verwaltungsinterne Jours-fixes** | Zur internen Abstimmung zwischen dem Planerteam und der Verwaltung fanden zahlreiche Jours-fixes statt. Die Jours-fixes dienten insbesondere der Vorbereitung der weiteren Vorgehensweise bezüglich der aktuellen Projekte und Planungen in Bezug auf die Gemeindeentwicklung (Erwerb von Liegenschaften, Vorbereitung Wettbewerbe etc). Regelmäßig wurde auch die Stiftung Nantesbuch in die Jour-fixes eingebunden, um die jeweiligen Planungsschritte und -fortschritte abzustimmen bzw. auszutauschen.

**Einbindung der Politik** | Die politischen Entscheidungsträger wurden über regelmäßige Zwischenpräsentationen im Gemeinderat und in den Ausschüssen über Ergebnisse informiert, gemeinsam wurden nächste Bearbeitungsschritte festgelegt. Eine intensive Diskussion der Inhalte fand im Rahmen mehrerer Klausurtagungen und Sondersitzungen statt. Bereits in den ersten Klausurtagungen im Gemeinderat in den Jahren 2014 und 2015 wurden wesentliche städtebauliche Entwicklungsziele für die Gemeinde erarbeitet, welche sich wie ein roter Faden durch die darauffolgenden Entscheidungen des Gemeinderates gezogen haben und letztlich auch Grundlage für den städtebaulichen Wettbewerb zur Entwicklung der Ortsmitte wurden.

**Beteiligung der Betroffenen** | Aufgrund der Vielzahl der aktuellen Projekte und Planungen wurden bereits

in der Anfangsphase des Ortsentwicklungsprozesses zahlreiche Gespräche mit Grundeigentümern und Investoren geführt. Zu nennen sind bspw. die Gespräche mit diversen Investorengruppen für eine Hotelansiedlung und eine Wohnbebauung in der Ortsmitte.

**Bürgerbeteiligung** | Eine intensive Einbindung der Bürgerinnen und Bürger findet seit dem Beginn des jüngeren Ortsentwicklungsprozesses im Jahr 2013 statt. Nicht zuletzt hat die Unterschriftenaktion des Bürgerforums Bad Heilbrunn im Jahr 2013 mit rund 1.200 (!) Unterschriften mit dazu beigetragen, dass sich die Gemeinde nun in diesem umfassenden Prozess der Ortsentwicklung befindet. Das gemeindliche Mitteilungsblatt „Gmoablatt 1“ informiert regelmäßig über Themen der Ortsentwicklung.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan fanden mehrere so genannte Planungswerkstätten statt, in denen sich engagierte Bürger, aber auch Gemeinderäte zu verschiedenen Themen ihrer Ortsentwicklung austauschten und gemeinsam Ziele und Leitbilder erarbeiteten. Es wurden Informationen gesammelt, welche Orte im Gemeindegebiet in der Freizeit besonders gern aufgesucht werden, wo es Entwicklungspotentiale für Siedlungsflächen gibt und wo Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungsansprüchen bestehen.

Die Ergebnisse dieser Treffen bilden nicht nur für den Flächennutzungsplan einen wertvollen Informationspool, sondern waren auch für die städtebaulichen Untersuchungen von großer Nützlichkeit. Besonders



das vom Gemeinderat bereits beschlossene Leitbild der vorrangigen Siedlungsentwicklung im Hauptort wurde von der Bürgerschaft unterstützt. Auch die Frage nach der Identifikation mit dem Ort wurde intensiv diskutiert und ergab einige Erkenntnisse, die sich auch in der städtebaulichen Rahmenplanung widerspiegeln.

Im Zuge der Entwicklungen in der Ortsmitte wurde die Bevölkerung ebenfalls in die Planungsüberlegungen mit einbezogen. Über eine öffentliche Informationsveranstaltung mit detaillierten Erläuterungen der verschiedenen Entwürfe und der Beweggründe für die Entscheidung des Gewinnerbeitrags (Architektengemeinschaft Lemme Locke Lührs + JUCA) wurden die Bürger über die Abläufe im städtebaulichen Wettbewerb in Kenntnis gesetzt und konnten im Rahmen einer postalischen Bürgerbefragung direkt ihre Anregungen und Vorschläge zur weiteren Gestaltung der Ortsmitte einbringen.

Das Interesse der Bürgerschaft an der Ortsentwicklung hatte sich im Nachgang zu dem städtebaulichen Wettbewerb Ortsmitte nochmals deutlich intensiviert. Insbesondere mit Aspekten einer Bebauungsdichte, der zeitlichen Taktung der Baulandentwicklung und der Ansiedlung eines Hotels in der Ortsmitte setzten

sich die Bürgerinnen und Bürger teilweise sehr kritisch auseinander. Im Ergebnis dieser kritischen öffentlichen Diskussion wurden die Planungen zur Ansiedlung eines Hotelkomplexes zurückgestellt - zur Dimension eines Hotelkomplexes bestanden auch von planerischer und kommunalpolitischer Seite erhebliche Bedenken. Die städtebaulichen Entwürfe zur künftigen Ortsmittengestaltung wurden von der Architektengemeinschaft Lemme Locke Lührs + JUCA hinsichtlich der Bebauungsdichte und der Ausgestaltung einer Ortsmitte überarbeitet. Zusammenfassend fanden bislang folgende wesentlichen Beteiligungsschritte mit der Bürgerschaft statt:

- zahlreiche Gespräche mit dem Bürgerforum in den Jahren 2013 und 2014
- Bürgerinformation am 5. Februar 2014
- 1. Planungswerkstatt Juni 2015
- 2. Planungswerkstatt Juli 2015
- 3. Planungswerkstatt Juli 2015
- Abschlussveranstaltung zur Planungswerkstatt im Oktober 2015
- Bürgerversammlung März 2016
- Bürgerversammlung April 2017
- Bürgerversammlung am 5. März 2018
- Bürgerversammlung am 21. Januar 2019



Oben links: **Klausurtagung mit dem Gemeinderat im Jahr 2015**; oben: **Bürgerinformation im Jahr 2014**;  
unten: **Exkursion mit Gemeinderäten im Jahr 2017** zur Wohnanlage „Am Rainenbichl“ in Oberammergau.  
Das Projekt ist Teil des Bayerischen Modellvorhabens „WAL – Wohnen in allen Lebensphasen“ gewesen und  
wurde von der „Graf von Deym´sche Immobilien GmbH“ realisiert.  
LARS Consult und Salm & Stegen

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan Oberland (17)

Übergeordnete Planungsgrundlagen bilden das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus den Jahren 2013 und 2018 sowie der Regionalplan Oberland (17). Beide Planwerke treffen Aussagen mit Grundsätzen (G) und Zielen (Z) für das Gemeindegebiet.

Gemäß der Strukturkarte des LEP ist die Gemeinde Bad Heilbrunn dem allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Mittelzentren Penzberg und Bad Tölz zugeordnet. Darüber hinaus grenzt der Hauptort (südlich der B472) an den Alpenplan Zone A (im besiedelten Bereich) sowie Zone B (in den unbesiedelten Räumen). Neben allgemeinen Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Alpenraums, werden zu den Zonen A und B nur spezifische Vorgaben zur Erschließung der bayerischen Alpen mit Verkehrsvorhaben (z.B. Seilbahnen und Lifte sowie öffentliche Straßen und Wege - vgl. Entwicklungen am Riedberger Horn) getroffen, welche für den gegenständlichen Untersuchungsraum nicht maßgebend sind.

Zum ländlichen Raum werden gemäß dem LEP (G2.2.5) allgemeine Grundsätze formuliert. So soll dieser entwickelt werden, dass

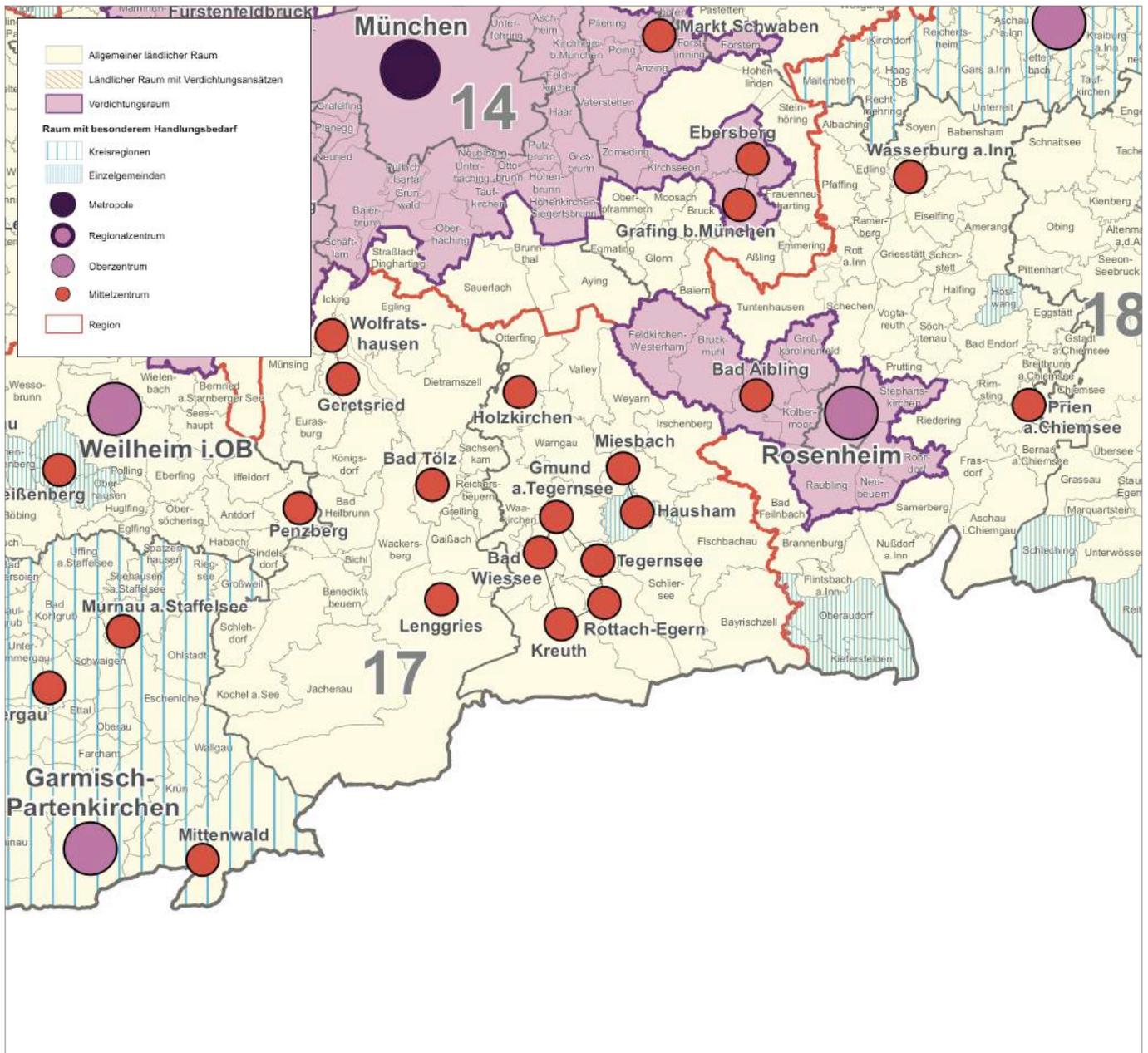
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im Weiteren soll im ländlichen Raum eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden. Anzumerken ist hier, dass Bad Heilbrunn in der Strukturkarte des LEP 2006 noch unmittelbar an den ländlichen Verdichtungsraum im Umfeld der Stadt München angrenzend und auch die B 472 entlang des Alpenrandes und die A95 mit Anbindung an die Stadt München noch als übergeordnete Entwicklungsachse dargestellt wurde. Die Strukturkarte des LEP 2013 ist dann in ihren Darstellungen und Aussagen insgesamt weniger spezifisch geblieben.

Im Regionalplan Oberland (17) aus dem Jahr 2001 sind diese Angaben zur Raumstruktur und den Entwicklungsachsen noch enthalten. Gemäß dem Ziel (1.3 Z) soll sich dabei z.B. eine verstärkte Wohnsiedlungstätigkeit auf geeignete zentrale Orte (z.B. Bad Tölz und Penzberg) und Bereiche an den Entwicklungsachsen beschränken.

Dabei ist allerdings zu beachten, dass eine günstige Voraussetzung für die Anordnung von Wohn- und Arbeitsstätten an den Entwicklungsachsen zum Beispiel dann vorliegt, „wenn ein guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben, die Topographie den Siedlungsraum nicht zu stark einschränkt oder kein hoher Anteil an besonders schützenswerter Landschaft gegeben ist“.

Es wird darüber hinaus sowohl im LEP (2013) als auch im Regionalplan (17) auf die verstärkte Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung abgezielt und eine Zersiedelung der Landschaft durch ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstrukturen grundsätzlich abgelehnt.



### Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat; Stand: 1. März 2018

Die Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen sind hier zwar vor allem im Zuge formeller Planungen zu berücksichtigen, können für die Formulierung von Zielvorgaben des ISEK jedoch ebenfalls wertvolle Tendenzen vorgeben.

Bad Heilbrunn befindet sich in einer überregionalen Raumstruktur, bei welcher sich insbesondere die günstige Lage zwischen Bad Tölz und Penzberg und schneller Anbindung an den Verdichtungsraum

München einerseits und die besonderen Qualitäten des ländlichen Raumes andererseits gegenüber stehen. Deutlich wird dies z.B. an den Entwicklungen entlang der B 472, welche eine Belastung aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens für den Ort darstellt und eine starke Zäsur im Hauptort bildet, zugleich aber auch aufgrund der im ländlichen Raum allgemein schwachen öffentlichen Infrastruktur / ÖPNV die zentrale überregionale Anbindung für den Ort ist.

## 2.2 Bauleitplanung

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde datiert aus dem Jahr 1986. Seitdem wurden zahlreiche Änderungsverfahren durchgeführt. Da der Flächennutzungsplan in vielen Bereichen inzwischen nicht mehr der aktuellen Situation entspricht, hat der Gemeinderat im Oktober 2013 den Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der vorliegende Landschaftsplan datiert vom April 1980 und wird als integrierter Bestandteil im Zuge der FNP-Neuaufstellung ebenfalls neu aufgestellt.

Insbesondere im Ortskern und dort vor allem im Bereich des Rathauses, dem Kurpark und der Parkvilla, sind aus der ehemaligen Nutzung als Heil- und Kurort noch zahlreiche Sondergebietsflächen dargestellt, die als solche mit Wegfall der Kurnutzung nicht mehr gebraucht werden und einer Überplanung bedürfen. Charakteristisch für diese ehemaligen Sondernutzungen ist der hohe Anteil von Grün- und Freiflächen sowohl im Ortskern als auch im gesamten Gemeindegebiet.

Zentrale Aufgabe der künftigen Entwicklungen wird es daher sicherlich sein, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den vorhandenen, zum Teil sehr hochwertigen Grünstrukturen und den gewünschten baulichen Entwicklungen zu finden und damit ein gesundes Wachstum unter Beachtung dieser spezifischen Charakteristik von Bad Heilbrunn zu erreichen.

Eine erste Auslegung des neu aufgestellten FNP gemäß §§3 (1) und 4 (1) BauGB ist für das Frühjahr 2020 geplant.

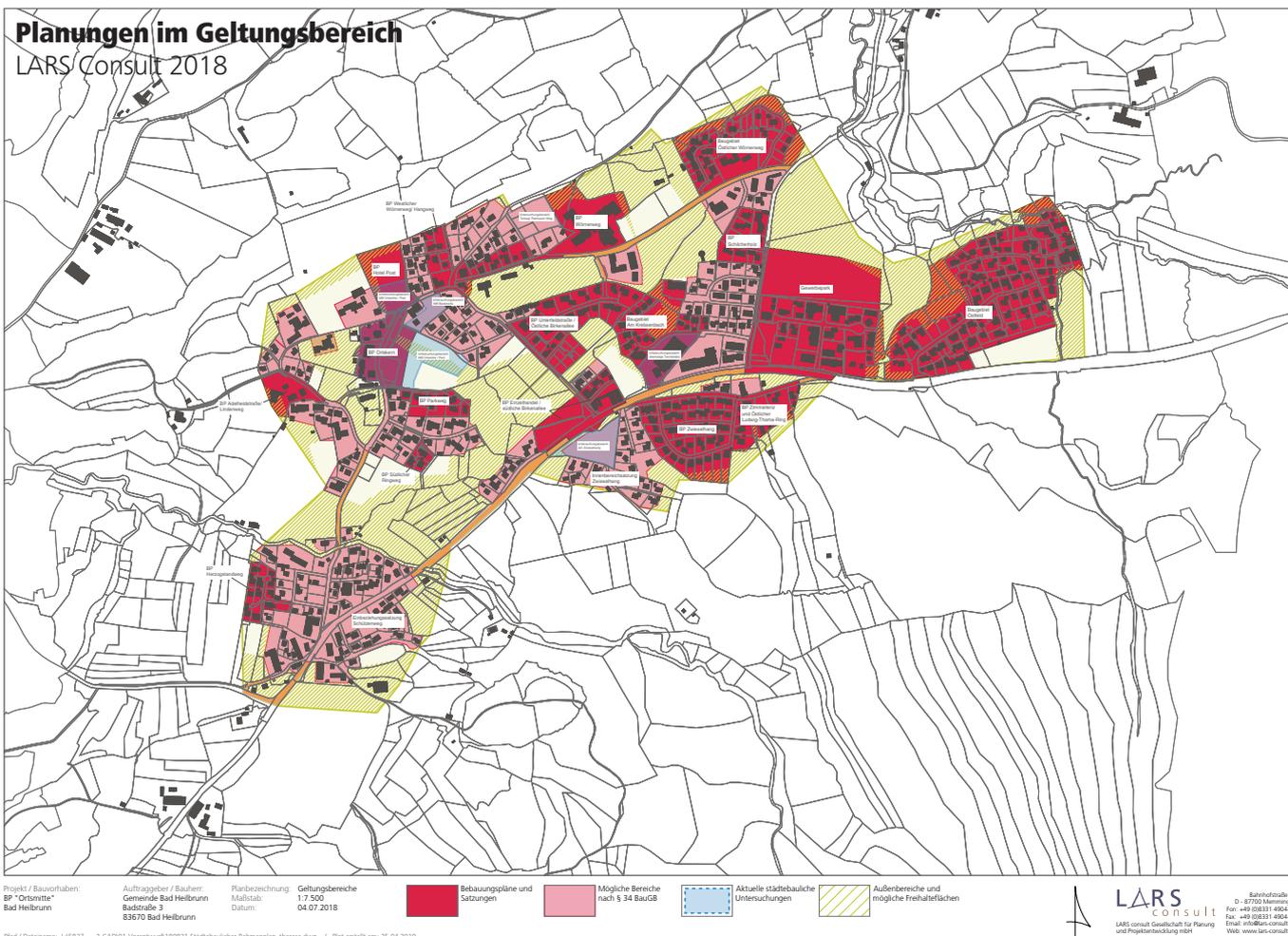
### Bebauungsplanung und Innenbereiche gemäß §34 BauGB

Für den Bereich des Hauptortes hat die Gemeinde in den letzten Jahrzehnten zahlreiche Bebauungsplan- und Änderungsverfahren durchgeführt. Der im Jahr 2011 aufgestellte, bereits erwähnte und für die Ortsentwicklung wesentliche Bebauungsplan „Ortskern“, hielt im November 2013 einer Normenkontrolle stand.

Weitere Bereiche des Hauptortes sind als unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) und als unbeplanter Außenbereich (§ 35 BauGB) zu klassifizieren.

In der Karte sind die bauleitplanerisch bereits überplanten Bereiche (rot) und die Siedlungsbereiche, welche gemäß Flächennutzungsplan inkl. Änderungen bzw. der aktuellen Siedlungsentwicklungen im Ort dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden können (hellrot), gekennzeichnet. Die blau abgegrenzten Bereiche sind Flächen, auf welchen derzeit weitere vertiefende städtebauliche Untersuchungen vorgenommen werden, z.B. die Überarbeitung des Bebauungsplanes „Ortskern“ mit Kurpark auf Basis der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs, der Bereich Zwieselhang südlich des neuen Kreisverkehrs oder - auf Initiative eines privaten Investors - auf der Fläche der ehemaligen Tennishalle.

Im Weiteren sind in der Darstellung die derzeitigen und im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung noch vertieft zu diskutierenden Freihaltebereiche (Außenbereiche nach § 35 BauGB) sowie hochwertige Grün- und Freiflächen im Ort schematisch gekennzeichnet und zusammengefasst.



Der hohe Anteil dieser Freiflächen verdeutlicht die besondere Komplexität des Naturraums, in welchem sich die Gemeinde befindet. Der Siedlungskörper weist hier keine kontinuierliche Ausdehnung rund um einen historischen Kern auf, wie dies sonst oft der Fall ist, sondern hat sich „patchworkartig“ und additiv in den Landschaftsraum hinein entwickelt.

### Exkurs: Bebauungsplan „Ortskern“

Angesichts der durch die Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2006 nachgewiesenen funktionalen und städtebaulichen Defizite im Ortskern von Bad Heilbrunn, war es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Aufbauend auf den Ortsentwicklungsplanungen aus den Jahren 1992/1993 hatte die Gemeinde bereits 2006 für den Kernbereich einen Bebauungsplan rechtskräftig verabschiedet. Dieser sah für einen Großteil der Grundstücke eine Sondergebietsnutzung

für Kur- und Fremdenverkehr vor. Nach einer Klage der Grundstückseigentümerin gegen diesen Plan wurde er vom Verwaltungsgerichtshof München für unwirksam erklärt.

Die von einer Eigentümerin eingebrachten Planungen, die eine reine Wohnbebauung im Ortskern vorsahen, wurden hingegen seitens der Gemeinde abgelehnt.

Zur Umsetzung des gemeindlichen Planungsziels, in der Ortsmitte eine Mischnutzung festzusetzen, wurde der Bebauungsplan „Ortskern“ aufgestellt. Der am 8. Juni 2011 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich ein Mischgebiet unter Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie von Wohnnutzung in den Erdgeschosslagen fest. Grundzug der Planung und ein wesentliches Planungsziel, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, ist die Entwicklung einer multifunktionalen Ortsmitte.

Die Wohnnutzung soll dabei eine wichtige, jedoch keine dominante Rolle spielen und wird u.a. deshalb in den Erdgeschosslagen ausgeschlossen. Schon jetzt ist die Eigenart der näheren Umgebung durch diese auch weiterhin angestrebte Nutzungsmischung geprägt. Insbesondere die Erdgeschossnutzungen in der näheren Umgebung sind in Form von Einzelhandel, Handwerk sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungen vorhanden. Planungsziel ist es, diese Nutzungsmischung zu erhalten und auszubauen. Dies kann nur gelingen, wenn neue Nutzungen etabliert werden können, die vor allem durch generierten Publikumsverkehr in ein synergetisches Verhältnis zu den vorhandenen Nutzungen treten (Wechselwirkungen und Kopplungsbeziehungen). Diese Nutzungsmischung wird künftig auch die Attraktivität der Ortsmitte als Wohnstandort mitbestimmen und ein wesentlicher Standortfaktor sein.

Im einzelnen werden folgende Ziele und Zwecke mit der Planung verfolgt:

- Schaffung eines belebten zentralen Bereichs entlang des St.-Kilian-Platzes und der Badstraße mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnen.
- Erhalt und Neuansiedlung von Handels- und Dienstleistungen, insbesondere Läden für den täglichen Bedarf und Gastronomiebetrieben
- Stärkung der Wohnnutzung in der Ortsmitte
- Aufwertung des Bereichs an der Badstraße als zentraler Platz und Treffpunkt
- Gestalterische und funktionale Verbesserung der großzügigen Freiflächen im Ortskern
- Verbesserung der räumlichen Fassung des zentralen Bereiches durch eine zweigeschossige Neubebauung im Bereich der ehemaligen Wandelhalle
- Sicherung, Erhalt und Vernetzung der öffentlichen Grünflächen
- Sicherung und Erhalt ortsbildprägender Grünstrukturen
- Reduzierung der versiegelten Flächen
- Öffnen des Parks des ehemaligen Kurhotels
- Verbesserung des Angebotes an öffentlichen Stellplätzen im Bereich St.-Kilian-Platz und entlang der Badstraße

Auch der erste Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes pflichtet den Planungszielen und dem

daraus abgeleiteten Gebietscharakter in seiner Urteilsbegründung bei:

„(...) hierfür [Belebung des Ortskerns, Anm. d. Verf.] ist die Festsetzung eines Mischgebietes deutlich besser geeignet als die eines allgemeinen Wohngebietes, weil nur durch ein größeres gewerbliches Angebot die Publikumsfrequenz gesteigert werden kann. Insbesondere sind im Mischgebiet Gewerbebetriebe, die das Wohnen „nicht wesentlich stören“, allgemein zulässig (§ 6 Abs. 1 BauNVO), während in einem allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise „nicht störende“ Gewerbebetriebe zugelassen werden können (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Auch sollen sich in zentraler Lage Läden und Schank- und Speisewirtschaften niederlassen können, die über die Versorgung des Gebietes hinausgehen (vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und die im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Schließlich stellt das den Nordteil des Plangebietes dominierende Rathaus eine mischgebietstypische „Anlage für Verwaltungen“ dar (vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO), die in einem allgemeinen Wohngebiet wiederum nur ausnahmsweise zugelassen werden kann (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).“ (Urteilsbegründung des Bayerischen VGH, 1 N 11.2263, S. 19)

Das erweiterte Nutzungsspektrum des Mischgebietes sowie die erhöhte Durchsetzungsfähigkeit der sonstigen Nutzungen sind demnach eine wichtige und notwendige Rahmenbedingung für die Realisierung der angestrebten Nutzungsmischung und ein großes Spektrum für ein wirtschaftlich rentables Betriebskonzept. Der Ausschluss der Wohnnutzung in den Erdgeschosslagen begründet sich ebenfalls auf den städtebaulich erwünschten und überwiegend im näheren Umkreis befindlichen Nutzungen und soll den Mischgebietscharakter untermauern sowie der Absicht zur Stärkung der zentralen Funktionen des Ortskerns dienen. Die hierfür bereits vorhandenen und prospektiv erwünschten Betriebe „sind wegen der besseren Präsentierbarkeit ihrer Angebote, der leichteren Zugänglichkeit und der geringeren Störwirkung für die im gleichen Gebäude wohnenden Menschen auf Erdgeschosslagen angewiesen“ (Urteilsbegründung des VGH, S. 22).

**Die aufgeführten Planungsziele sind auch für den in Aufstellung befindlichen neuen Sanierungsbauplan „Ortsmitte“ handlungsleitend.**

## 2.3 Sanierungsgebiet und -satzung

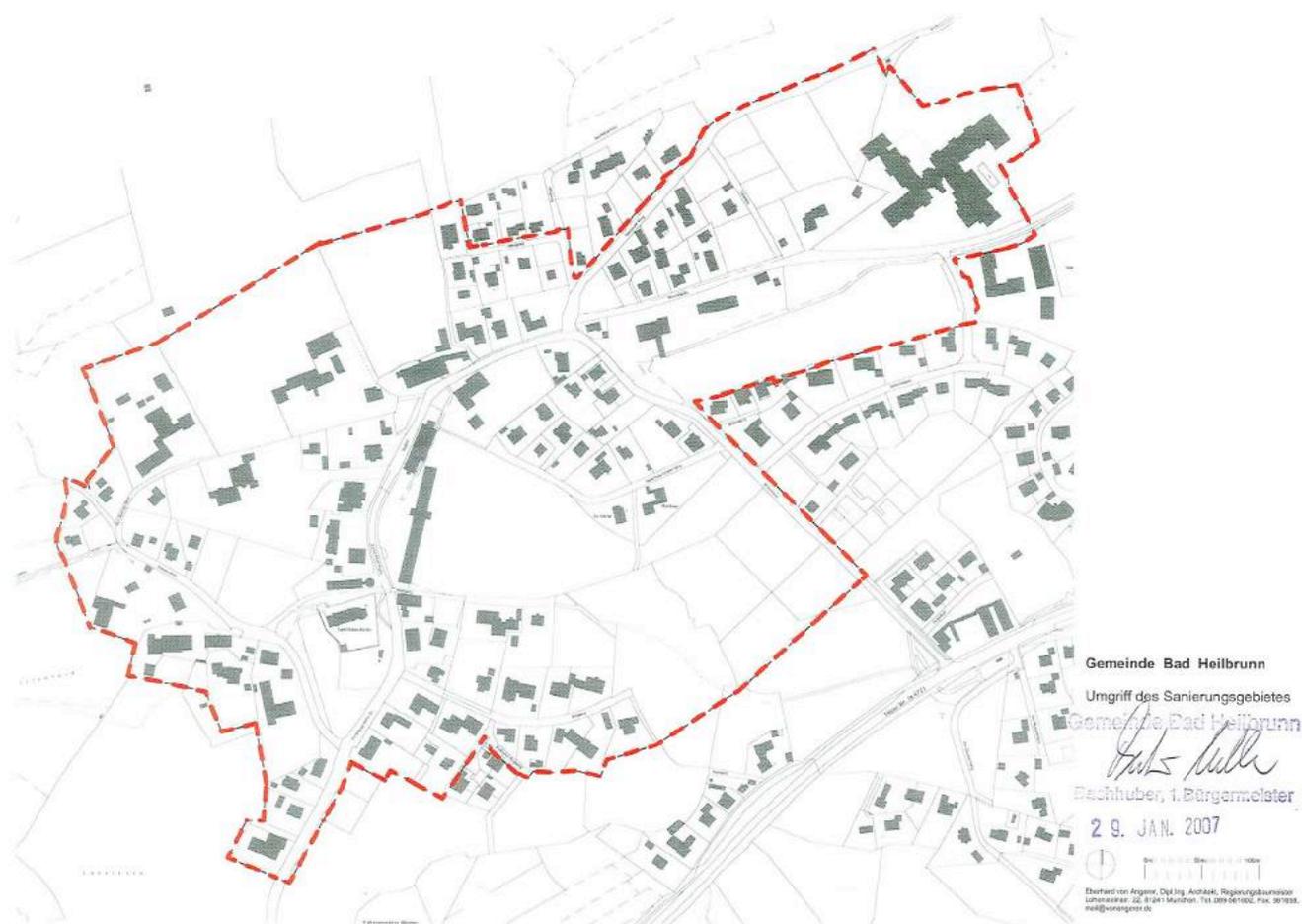
### Sanierungsgebiet und Sanierungssatzung

Im Bereich der Ortsmitte wurde im vereinfachten Verfahren auf der Grundlage von § 142 Abs. 4 BauGB ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Die Satzung wurde am 29. Januar 2007 erlassen.

Grundlage der Abgrenzung und Ausweisung des Sanierungsgebietes waren die 2006 durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB. Die mit der VU gewonnenen Beurteilungsgrund-

lagen zur Sanierung der Ortsmitte waren gleichzeitig leitgebend für die Neuordnungsziele der Ortsmitte und den Bebauungsplan „Ortskern“.

Am 3. Juli 2013 wurde die 1. Änderung der Sanierungssatzung beschlossen. Mit dieser Änderung wurde die Anwendbarkeit des § 144 Absatz 1 BauGB (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) in die Satzung aufgenommen.



### Umgriff des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Ortsmitte

Gemeinde Bad Heilbrunn 2007 - Originalausschnitt aus dem Beschlussbuch

## 2.4 Eigentumsverhältnisse

Mit dem Erwerb der Liegenschaften der Kurfürstin GmbH & Co. KG und weiterer zentraler Grundstücke (bspw. Areal Post) hat sich die Gemeinde Bad Heilbrunn in eine nahezu einmalige Ausgangsposition versetzt.

Die Gemeinde verfügt nun über den Großteil der für den Strukturwandel, die Entwicklung einer Ortsmitte, die gewerbliche Entwicklung sowie die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums notwendigen Flächenpotenziale.

Das Areal Strauß (rot umrandete Fläche) wurde von der Gemeinde Bad Heilbrunn in der Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach §24 Absatz 3 BauGB im Frühjahr 2019 erworben. Die Vermessung und der Grundbucheintrag stehen noch aus.

Das Grundstück an den B472, auf welchem der Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt ist, wurde im Rahmen eines Investorenwettbewerbs und im Zuge der Umsetzung des Vorhabens an den Vorhabenträger veräußert.

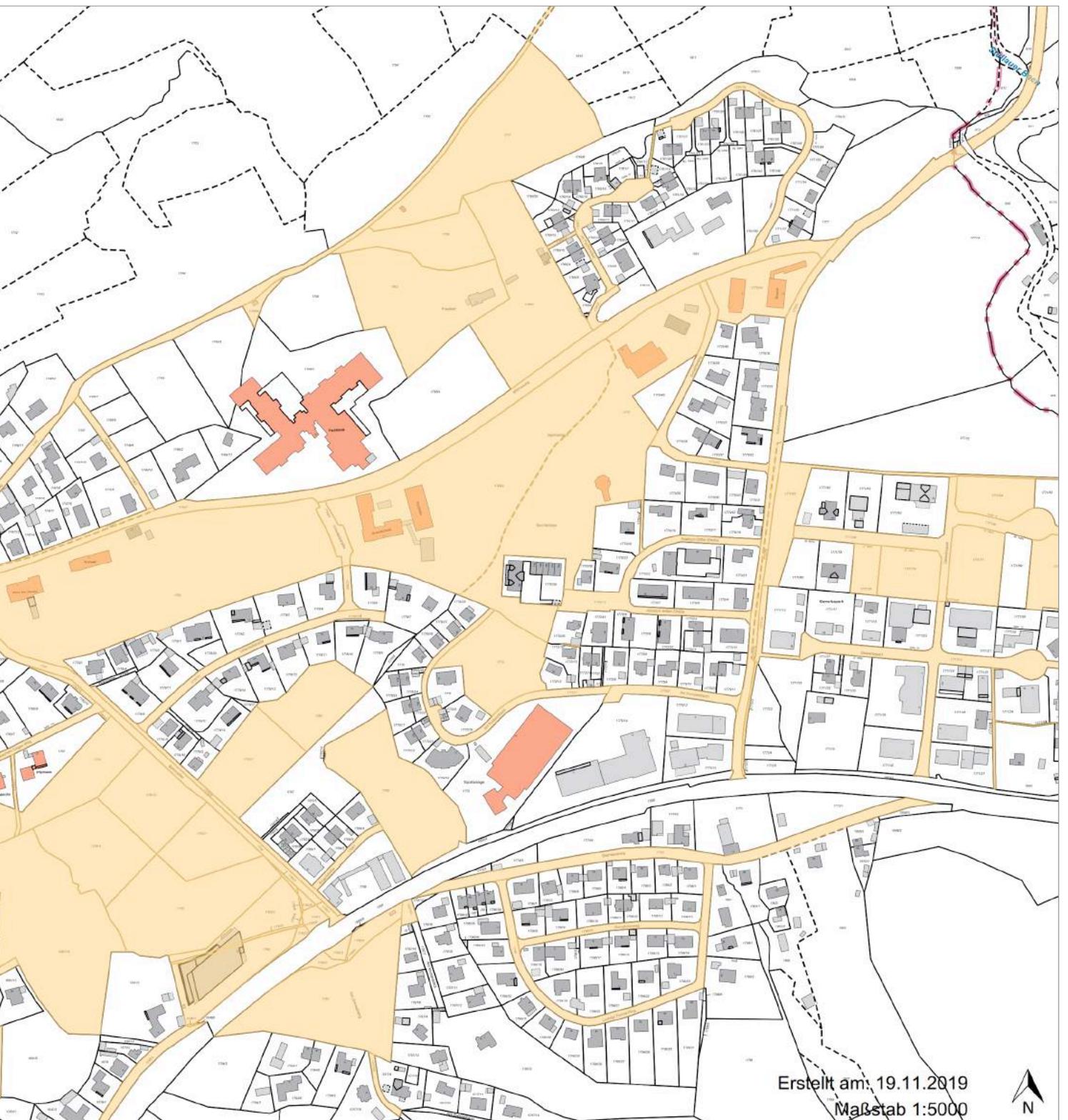
Die Gemeinde Bad Heilbrunn beabsichtigt im Rahmen weiterer Vergabeverfahren Teilbereiche an Investoren zu veräußern und in Kooperation mit den Vorhabenträgern zu entwickeln. Entsprechende städtebauliche Verträge sollen geschlossen werden.

Andere Teilflächen (bspw. Areal Post und Strauß) sollen zunächst im Besitz der Gemeinde verbleiben und zu gegebener Zeit einer sinnvollen Entwicklung zugeführt werden.

Eine mögliche Variante in der Baulandentwicklung stellt zudem die Vergabe von Grundstücken in Erbbaupacht dar. Auf diese Weise können die Grundstücke entwickelt werden, verbleiben langfristig jedoch im Besitz der Gemeinde Bad Heilbrunn. Für viele Investoren könnte dieses Modell aufgrund der steigenden Bodenpreise ebenfalls ein interessantes Angebot darstellen (evtl. auch für die Hotelentwicklung).



**Liegenschaften im Besitz der Gemeinde Bad Heilbrunn**  
Gemeinde Bad Heilbrunn 2019 - ohne Maßstab



Erstellt am: 19.11.2019  
Maßstab 1:5000



## 2.5 Sonstige Grundlagen

### Informelle Planungen

Als vorhandene informelle Planungen des Ortsentwicklungsprozesses wurden folgende Konzepte, Gutachten, Untersuchungen und Ideenpapiere gesichtet und berücksichtigt:

- Pietrusky, Ulrich (1992): Ortsentwicklungsgutachten – Fachkapitel Kur- und Fremdenverkehr
- Arbeitsgemeinschaft Frost, Jürchott-Diener, Knopp, Keller (1993): Ortsentwicklungsplan – Fachkapitel Siedlung, und Landschaft, Verkehr
- Von Angerer, Eberhard (2007): Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte
- Von Angerer, Eberhard (2013): Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen Ortsmitte
- Salm & Stegen (2014): Wirtschafts- und sozialgeographische Untersuchungen im Rahmen des Ortsentwicklungsprozesses
- LARS Consult (2018): Städtebaulicher Rahmenplan
- Edinger Tourismusberatung GmbH (2016): Tourismusentwicklung Bad Heilbrunn
- Edinger Tourismusberatung GmbH (2016): Hotelstandort Bad Heilbrunn
- Edinger Tourismusberatung GmbH (2016): Plausibilitätsprüfung Hotelkonzept „Max im Dorf“ der „Merz-Investorengruppe“

### Sonstige Satzungen und Verordnungen mit Bezug zur Ortsentwicklung

- Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung und Stellplätzen in der Fassung vom 16. April 2013
- Einheimischenmodell in der Fassung vom 4. Dezember 2018



**Blick von Osten in die Ortsmitte**

Quelle: Gemeinde Bad Heilbrunn 2018



STANDORT  
EHEMALIGES  
KURHOTEL UND  
WANDELHALLE  
MIT KURPARK

RATHAUS

AREAL  
SANATORIUM  
STRAUSS

AREAL  
HOTEL POST

# 3 Rahmenbedingungen der Ortsentwicklung in Bad Heilbrunn

## 3.1 Städtebauliche Analyse

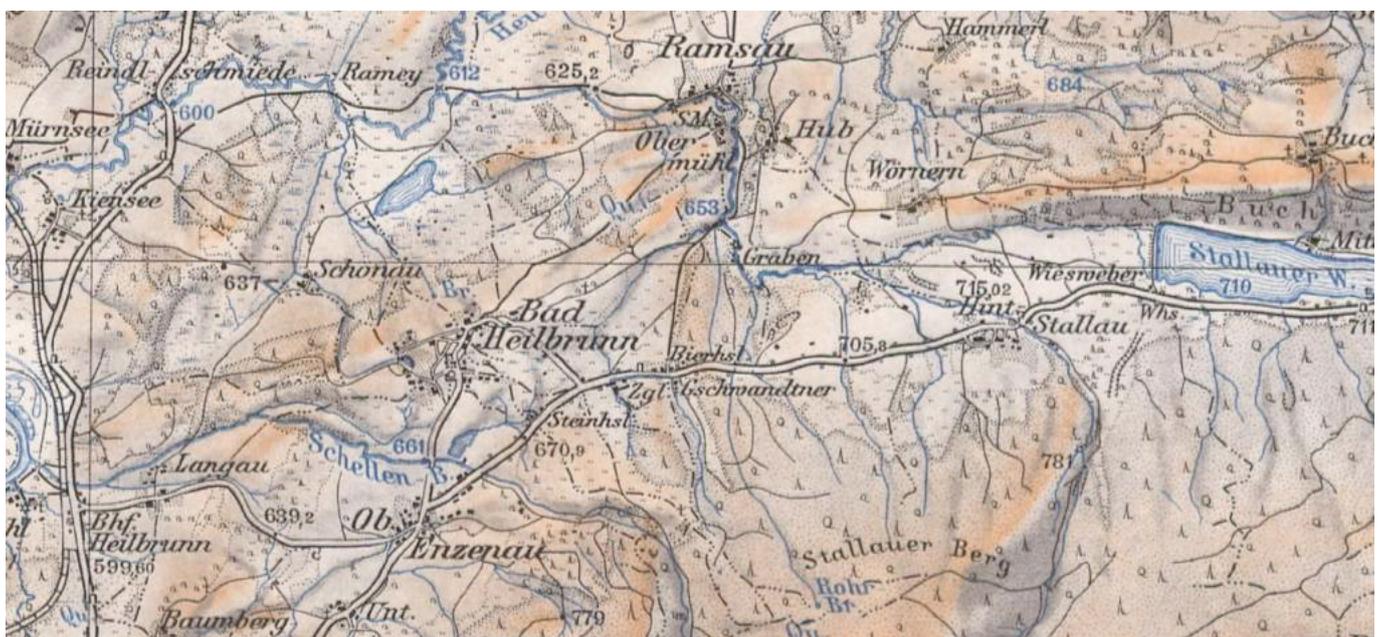
### Historische Entwicklung

Auch wenn keltische Zeugnisse darauf schließen lassen, dass die Gegend um Bad Heilbrunn bereits in der Frühzeit wegen seiner Heilquellen bekannt war, geht die erste urkundliche Erwähnung des damaligen Weilers auf das Jahr 1159 zurück. In den Jahren danach wurde das Heilwasser aus Bad Heilbrunn überregional bekannt, so dass 1253 eine Kirche neben der Heilquelle errichtet wurde – der heutige Standort der Pfarrkirche St. Kilian.

Die ersten Adeligen kamen ab dem 16. Jahrhundert in die Gemeinde. Maßgebend für die Bekanntheit der Quelle war 1636 der Besuch der Kurfürstin Henriette Adelheid von Bayern, Prinzessin von Savoyen mit

ihrem Mann Kurfürst Ferdinand Maria von Bayer. Den Geschichtsbüchern nach gebar die Kurfürstin nach einem 6-wöchigen Besuch der Quelle nach einer langanhaltenden Zeit der Kinderlosigkeit den Thronfolger Max Emanuel. Das erste große Badehaus wurde dann 1730 im Bereich des heutigen Pfarrhauses errichtet.

Mit der Säkularisation 1803 brach eine neue Zeit für Bad Heilbrunn an. Aus dem Besitz des Klosters Benediktbeuern herausgelöst, gab es verschiedene Interessenten an dem Privatbad. 1831 erwarb der Münchner Kaufmann Moritz Debler den Heilbrunnen. Er erreichte die Verleihung des Namens „Adelheidquelle“ seitens Ludwig I. und setzte mit seiner



**Historische Katasterkarte von 1924**

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 2019

kommerziellen Nutzung des Wassers Maßstäbe in Bezug auf das Kurwesen. Unter ihm begann der Aufstieg des kleinen beschaulichen Ortes zu einem weit über die Grenzen Deutschlands hinaus bekannten Privatbad.

In der historischen Karte von 1924 wird deutlich, dass Heilbrunn vor ca. 95 Jahren im Wesentlichen noch aus den Kurgebäuden und einigen landwirtschaftlichen Anwesen Bestand. Erkennbar im westlichen Kartenausschnitt ist der Bahnhof Heilbrunn. Bis 1959 hatte Bad Heilbrunn einen Bahnhof an der Isartalbahn, etwa zwei Kilometer von der Ortsmitte entfernt.

### Naturräumliche Gegebenheiten und Topographie

Der Naturraum von Bad Heilbrunn ist geprägt durch den unmittelbar im Süden angrenzenden Gebirgsraum mit zahlreichen ober- und unterirdischen Wasserabflüssen nach Norden hin. Als wesentliche Fließgewässer können hier der Schellenbach im Westen und der Stallauer Bach im Osten des Hauptortes genannt werden. Die vielen wasserführenden Bereiche sind ursächlich für die teilweise hohe Vernässung, wie wir sie insbesondere im mittleren Bereich der Birkenallee vorfinden. Prägnant ist ebenfalls, dass beide Hauptabflüsse jeweils nach Nordwesten abfließen und dabei den Ort in Ost-West-Richtung kreuzen, dies verstärkt die „Anstauung“ der Wasserlinien im Ort.

Auch die Bodenbeschaffenheit lässt Rückschlüsse auf die Siedlungsentwicklung in Bad Heilbrunn ziehen: Entlang der Wasserlinien überwiegen Gleyeböden mit hohen Grundwasserständen (hellbraun). Der Siedlungskörper selbst hat sich überwiegend im Bereich der Braunerden (hellgrün) entwickelt. Nördlich des Hauptorts schließen auf mineralischem Untergrund hochwertige Anmoor- bzw. Niedermoorböden an. Im Ort selbst hat sich aufgrund des geologisch bedingten Wasseranstaus im Bereich der Birkenstraße sogar eine vernässte Fläche mit Hochmoortorfen gebildet.



### Grün- und Freiflächen

Das Gemeindegebiet ist in hohem Maße von der Lage im Naturraum des Voralpinen Moor- und Hügellandes geprägt. Besonders der besiedelte Teil des Gemeindegebiets, der naturräumlich der Jungmoränenlandschaft zugeordnet wird, ist geprägt von Böden, die besondere Anforderungen an das Bauen stellen.

In vielen Bereichen ist aufgrund des anstehenden Moorbodens eine zielgerichtete Siedlungsentwicklung nicht möglich (gewesen), so dass sich zum einen eine Vielzahl kleinerer Ortsteile entwickelte, zum anderen aber auch große Freiflächen ergaben.

Vor allem im Hauptort fällt die Großzügigkeit bei der Bebauung auf, die sich in Form von Grünlandflächen und Wald in den Ort zieht und hier zu einem besonders naturnahen Siedlungseindruck beiträgt.

Die Entwicklung der Siedlungsbebauung hat hier in der Vergangenheit - sicherlich im Ergebnis der Baugrundverhältnisse - nicht in flächensparender Form stattgefunden, bietet im Gegenzug nun aber ein besonderes Naturerleben mitten im Ort. Entsprechend ist der Anteil der zusammenhängend unbebauten, bzw. voraussichtlich nicht bebaubaren Flächen relativ hoch.

Diese Qualität zeichnet sowohl das Gesamtgemeindegebiet als auch den Hauptort aus und sollte bei allen städtebaulichen Entwicklungen der Zukunft Berücksichtigung finden. In Bad Heilbrunn wird es besonders wichtig sein, einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden mit den Anforderungen der zukünftigen Siedlungsentwicklung zu verknüpfen.

## Verhältnis der Siedlungsfläche zu Grün- und Freiflächen im Hauptort

Bayerische Vermessungsverwaltung, Einteilung der Flächennutzung gemäß ALKIS; Darstellung Salm & Stegen 2019



### Erschließung und Siedlungsstruktur

#### Tölzer Straße B472

Prägend für Bad Heilbrunn ist die in Ost-West-Richtung verlaufende Tölzer Straße B472, welche entlang des Nordrands der bayerischen Alpen von Marktoberdorf bis nach Irschenberg führt (Deutsche Alpenstraße). Sie teilt den Ort in den nördlichen Bereich mit der Ortsmitte, der sich bogenförmig an den Höhenlinien entlang der Ausläufer des Stallauer Bergs entwickelt hat und den Siedlungsbereich vom Bierhäusweg bis hinauf zum Zwieselhang südlich der Straße. Im Jahr 2010 wurden Überlegungen zur Verlegung der Bundesstraße aus dem Hauptort nach Süden diskutiert – ob und wann diese technisch aufwändige und kostenintensive Verlegung mit notwendigen Untertunnelungen realisiert werden kann ist derzeit ungewiss, in den Bundesverkehrswegeplan 2030 wurde die Südumfahrung nur in die Kategorie des „weiteren Bedarfs“ aufgenommen.

Prägnant ist auch, dass von Westen kommend, immer noch spürbar ist, dass Oberenzenau nach der Überquerung des Schellenbachs deutlich vom Hauptort abgetrennt ist. Erst im Bereich des neuen Kreisverkehrs und der Einmündung des Bierhäuswegs wird die Tölzer Straße kurzzeitig beidseitig von Bebauungen begleitet und die Bebauung etwas „verdichtet“. Diese endet aber bereits wieder an der Einmündung des Schilcherholzwegs. Von

dort an verläuft die Tölzer Straße mit einseitiger, teilweise lockerer Bebauung weiter bis zum Ende des Ostfeldes. Bad Heilbrunn ist hier, bis auf den Bereich in Oberenzenau, als Ort kaum wahrnehmbar. Die B472 bildet eine starke Zäsur im Ort, die darüber hinaus wegen der zu großen Teilen fehlenden Bebauung augenscheinlich auch zu höherer Fahrgeschwindigkeit verführt. Durch den Bau des neuen Kreisverkehrs konnte hier zumindest im Bereich der Einmündung der Birkenallee eine gewisse „Drosselung“ erwirkt werden.

#### „Historische“ Erschließungsachse – Ortszentrum

Im Gegensatz zur stark teilenden B472 bindet die zweite Hauptwegeachse (Ferdinand-Maria-Straße, Badstraße, Wörnerweg) in Bad Heilbrunn die einzelnen Siedlungsflächen funktional und erschließungstechnisch zusammen. Im Westen des Untersuchungsbereichs zweigt die Ferdinand-Maria-Straße in Oberenzenau im dreiecksförmigen Kreuzungsbereich zwischen dem Alpenhof und der Tankstelle nach Norden ab. Über den Schellenbach führt sie nach einer naturräumlichen Zäsur weiter zum Ortskern in den Sankt-Kilians-Platz (der aktuell eher als Straße wahrgenommen wird) mit Kirche, Rathaus, Hotel Kilian, Kurpark und den vorhandenen kleinteiligen Gewerbe-, Einzelhandel- und Dienstleistungsbereichen. Über die Badstraße führt die Achse

## Erschließung im Hauptort

Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung Salm & Stegen 2019



weiter und mündet am Kurpark in den dreieckigen Kreuzungsbereich mit Birkenallee und Wörnerweg.

Historisch gesehen ist die nach Süden abknickende Birkenallee, welche hier im Bereich des neu errichteten Kreisverkehrs wieder in die B 472 einmündet, der eigentliche Abschluss des ehemaligen „Erschließungsbogens“ von Bad Heilbrunn. Hintergrund ist hier sicherlich auch, dass der Wörnerweg im Osten am topographischen Einschnitt des Stallauer Baches etwas abrupt endet.

In den 1950er und 1960er Jahren begann sich der Hauptort jedoch entlang des Wörnerwegs weiterzuentwickeln, wohingegen die Birkenallee im Bereich zwischen der Unterfeldstraße und der Tölzer Straße vermutlich aufgrund der schwierigen Untergrundverhältnisse (teilweise moorige Böden) lange Zeit unbebaut geblieben ist.

Damit hat sich bis in die Neuzeit hinein der Wörnerweg als neue „Nebenachse“ etabliert – Fachklinik, Sportzentrum, Kursaal, Friedhof und Schule säumen den Weg bis hinauf zum neuzeitlichen Baugebiet östlicher Wörnerweg, wo dieser auch heute noch aufgrund des Geländeeinschnitts nach Süden hin spitzwinkelig abknickt und die Anbindung dann über

den Schilcherholzweg beim Gewerbepark wieder in die Tölzer Straße mündet.

Verfolgt man heute diese Wegeführung, bleibt spürbar, dass der Verlauf dieser Haupteerschließungsstraße von Westen kommend sehr selbstverständlich in den St. Kilians-Platz einmündet, wohingegen der weitere Verlauf nach Osten in der dreiecksförmigen Kreuzung Badstraße, Wörnerweg und Birkenallee etwas „unscharf“ endet.

Historisch gesehen wäre die direkte Anbindung über die Birkenallee nach Süden die Straße, in welcher weitere Gebäude mit infrastruktureller Bedeutung und Potentialen für Mischnutzungen erwartet werden – diese haben sich hier jedoch aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse lange Zeit nicht etabliert. Mit Gebäuden der Gärtnerei, dem Obst- und Gemüseladen und letztlich dem Neubau des Lebensmittelmarktes und dem neuen Kreisverkehr findet die Birkenallee heute aber einen markanten Abschluss, bzw. bildet einen neuen Auftakt für die historische Hauptachse.

Der Hauptort nördlich der B472 weist mit seinen unterschiedlichen zentralen und teilweise angelaagerten noch unbebauten Flächen sicherlich das größte Potential für weitere Siedlungsbereiche auf.

## Zwieselhang

Südlich der Tölzer Straße hat sich ein „Bypass“ zur Tölzer Straße gebildet, der vermutlich das denkmalgeschützte Gasthaus am Bierhäuslweg 11 (18. Jahrhundert) von Süden her angebunden hat – in den zur Verfügung stehenden Kartenwerken ist dieser erst ab den 1940er Jahren dargestellt. Von hier, sowie vom der Straße Am Mutzenkreut, wird der dreiecksförmige Siedlungsbereich hinauf zum Zwieselhang erschlossen.

Mit einem Flächenanteil von ca. 15 Prozent ist der Siedlungsbereich am Zwieselhang südlich der B472 im Vergleich zu den Siedlungs- und Potentialflächen nördlich der Tölzer Straße und Oberenzenau als eher untergeordnet zu bezeichnen. Mit Ausnahme der dreiecksförmigen Potentialfläche unmittelbar südlich des neuen Kreisverkehrs, kann die Siedlungsentwicklung hier aufgrund des nach Süden ansteigenden Geländes als weitestgehend abgeschlossen betrachtet werden.

## Gewerbepark und Ostfeld

Der Gewerbepark und das Ostfeld haben sich als neuzeitliche und jeweils für sich erschlossene Siedlungsteile östlich des Schilcherholzwegs an den Hauptort angelagert. Auch hier kann die Entwicklung aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten als weitestgehend abgeschlossen gesehen werden.

## Oberenzenau

Oberenzenau stellt, wie zuvor beschrieben, sowohl historisch als auch naturräumlich einen eigenständigen Siedlungsbereich dar. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit, der abflachenden Topographie und der teilweise intensiv bewirtschafteten Böden weist Oberenzenau nach Westen hin durchaus ein Potential für die Siedlungsentwicklung auf, allerdings steht dieses hier im Widerspruch zu den aktuell noch überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzungen.

## Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Eine direkte Anbindung der Gemeinde Bad Heilbrunn an den Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn bzw. privater Anbieter existiert leider nicht.

Die nächst gelegenen Haltepunkte der Deutschen Bahn (DB Regio) bzw. der Bayerischen Oberlandbahn (BOB) befinden sich in Bad Tölz (DB Regio, BOB), Penzberg (DB Regio) und Bichl (DB Regio). Zusätzlich besteht ab Wolfratshausen eine direkte Anbindung an die Landeshauptstadt München über die S7.

Über die Buslinien 9612 (Bad Tölz - Kochel am See), 9591 (Bad Tölz - Penzberg) sowie die MVV Regionalbuslinie 376 (Wolfratshausen) ist Bad Heilbrunn mit einem Ein- bis Zweistundentakt an die genannten Orte angebunden. Über diese Orte besteht dann wie gezeigt auch eine Anbindung an den Regionalverkehr der Bahn.

Aktuell befindet sich der Nahverkehrsplan für den Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen in Fortschreibung. Der Nahverkehrsplan soll Mitte 2020 verabschiedet werden. Vorgesehen ist bspw. eine deutliche Taktverdichtung für Orte und Ortsteile mit mehr als 900 Einwohnern, angestrebt wird ein 20-30 Minuten-Takt. In den nicht zentralen Orten soll der Weg zur nächsten Bushaltestelle für die Bewohner nicht mehr als 500 Meter Luftlinie betragen. In die Fortschreibung des Nahverkehrsplans bringt die Gemeinde Bad Heilbrunn über ihre Mitgliedschaft im Planungsverband ihre Interessen ein.

Eine Reaktivierung der ehemaligen Trasse der Isartalbahn stellt aus heutiger Sicht leider keine realistische Option dar, da weite Trassenabschnitte nicht mehr existent sind oder zu Radwegen umgebaut wurden.

## Fazit

Die in Ost-West-Richtung verlaufende Tölzer Straße (B472) stellt für den Ort eine starke Zäsur dar, ist jedoch zugleich die übergeordnete Anschlussachse. Entscheidend für die Vitalität des Ortes ist die Entwicklung der bogenförmigen Erschließung von der Ferdinand-Maria-Straße über den St.-Kilians-Platz und die Badstraße zum Wörnerweg bzw. zur Birkenallee. Bereits heute reihen sich entlang dieser Straßenzüge wie an einer „Perlenkette“ unterschiedliche Mischnutzungen an. Der lockere Wechsel von Wohnen und gewerblichen Nutzungen ist zwischenzeitlich für den Hauptort typisch. Ziel der weiteren Planungen sollte daher eine „Verdichtung“ der gemischten Nutzungen mit Orientierung zur Erschließungsachse sein, wobei die stärkste Fokussierung auf die Ortsmitte gelegt werden sollte.

## Denkmalpflegerische Belange

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege listet für die Gemeinde Bad Heilbrunn 41 Bau- und vier Bodendenkmäler.

### Gelistete Baudenkmäler:

- D-1-73-111-6 Achmühl 1. Einfirsthof, Satteldachbau mit verputztem Blockbau-Obergeschoss, hohem verbrettertem Kniestock und traufseitiger Laube, im Kern 17. Jh., um 1850/60 erweitert und aufgesteilt, Umbau des Ökonomieteils, um 1920/30.
- D-1-73-111-2 Adelheidstraße 2. Wohnteil eines ehem. Bauernhauses, Flachsatteldachbau mit Blockbau- Obergeschoss, dreiseitig umlaufender Laube und teilverschalter Giebellaube, Kern 2. Hälfte 17. Jh., Dach später.
- D-1-73-111-30 Am Oberen Kreut. Dörrhütte, erdgeschossiger Bruchsteinbau mit Flachsatteldach, 1. Hälfte 19. Jh.
- D-1-73-111-36 Am Weiher. Wegkreuz, gusseisernes Kruzifix mit hölzernem Wettermantel, Anfang 20. Jh.
- D-1-73-111-44 Aufeld. Kapelle St. Antonius von Padua, barockisierender Flachsatteldachbau mit verschindeltem Zwiebel-Dachreiter, bez. 1925; mit Ausstattung.
- D-1-73-111-3 Badstraße 1. Ehem. Landhaus, zweigeschossiger putzgliederter Walmdachbau in historisierenden Formen mit Zwiebelturm, Loggen und Hausfigur, nach Plänen von Gabriel von Seidl, 1913/14.
- D-1-73-111-24 Bahnhofstraße 10. Bauernhaus, zweigeschossiger putzgliederter Satteldachbau mit giebelseitigen Balkons, bez. 1901.
- D-1-73-111-7 Baumberg 2. Getreidekasten, obergeschossiger Blockbau, 17./18. Jh.
- D-1-73-111-4 Bierhäuslweg 11. Gasthaus Bierhäusl, zweiflügeliger Halbwalmdachbau mit teilweise verbrettertem Obergeschoss, erbaut im Auftrag des Klosters Benediktbeuern, 18. Jh.
- D-1-73-111-25 Dorfstraße 5. Ortskapelle, dreiseitig geschlossener Satteldachbau mit Dachreiter, 1890, Dachreiter 1909; mit Ausstattung.
- D-1-73-111-27 Dorfstraße 14. Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Giebelbalkon und Traufbündwerk, um 1840.
- D-1-73-111-26 Dorfstraße 17. Ehem. Kleinbauernhaus, einhüftiger Flachsatteldachbau teilweise mit verputztem Blockbau-Obergeschoss und traufseitiger Laube, Mitte 18. Jh.
- D-1-73-111-1 Ferdinand-Maria-Straße 2; Ferdinand-Maria-Straße 4. Kath. Pfarrkirche St. Kilian, barocker Saalraum mit hufeisenförmigem Chor und östlichem Zwiebelturm, von Michael Ötschmann und Joseph Hainz, 1725-27, 1931/32 durch Max Littmann erweitert; mit Ausstattung.
- D-1-73-111-16 Hammerl 1. Einzelhof, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Laube und teilverschalter Giebellaube, 1. Hälfte 18. Jh., Dachaufbau später.
- D-1-73-111-8 Hinterstallau 1. Getreidekasten, obergeschossig eingebauter Blockbau, 2. Hälfte 16. Jh.
- D-1-73-111-9 Hinterstallau 2. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, zweiseitig umlaufender Laube und verschalter Hochlaube, Ende 17. Jh., Dach später; Getreidekasten, obergeschossig eingebauter Blockbau, Mitte 18. Jh.
- D-1-73-111-10 Hub 3. Getreidekasten, obergeschossiger Blockbau, Ende 16. Jh.; Überbau erneuert.
- D-1-73-111-43 In Linden. Getreidekasten, obergeschossiger Blockbau, 2. Hälfte 16. Jh., Überbau mit Bruchsteinsockel wohl später.
- D-1-73-111-20 In Oberbuchen. Kath. Filiationkirche St. Maria, barocker Saalbau mit eingezogenem Chor und südlichem Zwiebelturm, im Kern 1636, 1711-13 von Joseph Hainz erweitert und 1737 erhöht; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, umlaufende verputzte Steinmauer.
- D-1-73-111-22 In Oberbuchen. Bildstock, Backsteingehäuse mit Kruzifix in rundbogiger Nische, Ende 19. Jh.; mit Ausstattung.
- D-1-73-111-32 In Ramsau. Getreidekasten, zweigeschossiger Blockbau in altem Flachsattel-Überbau, 2. Hälfte 17. Jh.
- D-1-73-111-33 In Ramsau. Wegkreuz, historisierender gusseiserner Kruzifix mit Schmerzensmutter, bez. 1906.
- D-1-73-111-38 In Untersteinbach. Kapelle, rechteckiger Satteldachbau mit verschindeltem Dachreiter, Anfang 19. Jh.; mit Ausstattung.
- D-1-73-111-12 Kiensee 1. Ehem. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Laube, verschalter Giebellaube und Traufbündwerk, 2. Hälfte 18. Jh.
- D-1-73-111-13 Kiensee 2. Ehem. Kleinbauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Kniestock, zweiseitiger Laube und teilverschalter Giebellaube, 1. Hälfte 18. Jh.
- D-1-73-111-45 Kiensee 8. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufender



### **Bau- und Bodendenkmäler im Bereich des Hauptortes**

Erkennbar sind unter anderem die Bau- und Bodendenkmäler in der Ortsmitte (Parkvilla und Pfarrhaus, Umfeld Pfarrkirche St. Kilian)

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. Web Map Service des BLFD [http://geodaten.bayern.de/ogc/ogc\\_denkmal.cgi?](http://geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?); Salm & Stegen 2019



- Laube, verschalter Giebellaube und Traufbundwerk, Mitte 17. Jh., Bundwerk 18. Jh.
- D-1-73-111-42 Kleinfeld. Wegkreuz, hölzerner Kreuzifix mit Schmerzensmutter und Wettermantel, 18. Jh., Stamm 1984 erneuert.
  - D-1-73-111-15 Langau 3; In Langau. Wohnteil eines Bauernhauses, Flachsatteldachbau mit teilweise verputztem Blockbau-Obergeschoss, zweiseitig umlaufender Laube und verschalter Giebellaube, 2. Hälfte 18. Jh., Lauben 19. Jh.; Getreidekasten mit zugehörigem Überbau, Mischkonstruktion aus Ständer-Riegel-Bau und Blockbau, bez. 1752 (dendro.dat. 1752), Dach später aufgesteilt.
  - D-1-73-111-17 Linden 7. Einzelhof, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Laube und teilverschalter Giebellaube, Ende 17. Jh., Dachaufbau 19. Jh.
  - D-1-73-111-23 Nähe Bahnhofstraße. Getreidekasten, erdgeschossiger Blockbau, 16./17. Jh., Dachaufbau später.
  - D-1-73-111-19 Nantesbuch 4. Kapelle, Satteldachbau mit eingezogenem rundem Chorschluss, 2. Hälfte 17. Jh.; mit Ausstattung.
  - D-1-73-111-31 Ramsau 6. Gasthof, Satteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Kniestock, umlaufender Laube und Giebelbalkon, 18. Jh., Dachaufbau später.
  - D-1-73-111-40 Ramsau 30. Ehem. Fischerhaus des Klosters Benediktbeuern, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und zweiseitiger Laube, Kern Mitte 17. Jh.
  - D-1-73-111-34 Reindlschmiede 8. Gasthaus, zweigeschossiger Halbwalmdachdachbau, 2. Viertel 19. Jh.
  - D-1-73-111-35 Schönau 2. Bauernhaus, Flachsatteldachbau teilweise mit verputztem Blockbau- Obergeschoss, zweiseitiger Laube und teilverschalter Giebellaube, um 1700; Getreidekasten, zweigeschossiger eingebauter Blockbau, Erdgeschoss 16./17. Jh., Obergeschoss bez. 1777, Überbau später.
  - D-1-73-111-29 Steinbachstraße 13 a. Getreidekasten, obergeschossig eingebauter Blockbau, 2. Hälfte 16. Jh., Überbau modern.
  - D-1-73-111-5 St.-Kilians-Platz 3. Pfarrhaus, zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Ortganggesims, um 1810.
  - D-1-73-111-37 Unterenzenau 1. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufendem geschnitztem Laubengitter und teilverschalter Giebellaube, 1. Hälfte 18. Jh.,

- Dachaufbau später.
- D-1-73-111-39 Voglherd 1. Ehem. Jägerhaus des Klosters Benediktbeuern, zweigeschossiger verputzter Bruchsteinbau mit Satteldach, im Kern 1717, 1. Hälfte des 19. Jh. verändert.
  - D-1-73-111-11 Wies. Kapelle, lisenengegliederter neuromanischer Flachsatteldachbau mit eingezogenem Chor und Dachreiter, 1878, 1882 erweitert; mit Ausstattung.
  - D-1-73-111-41 Wörmern 5. Getreidekasten, zweigeschossiger je zweiräumiger Blockbau in altem Flachsatteldach-Überbau, Ende 16. Jh.

### **Gelistete Bodendenkmäler**

- D-1-8234-0001 Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-8234-0002 Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-8234-0013 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Kilian in Bad Heilbrunn und ihrer Vorgängerbauten.
- D-1-8234-0015 Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Maria in Oberbuchen.

In der weiteren Gemeindeentwicklung und im Zuge der vertiefenden Planungen sind die denkmalpflegerischen Belange zu berücksichtigen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen. Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern ist sicherzustellen. Die Schutzbestimmungen der Art. 1, 4, 7.1 und 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten.

## 3.2 Bevölkerung und Haushalte

### Einwohnerentwicklung

Der Landkreis Bad Tölz wird im Demographiespiegel Bayern den Teilräumen Bayerns zugeordnet, in denen künftig mit einem mittleren bis starken Einwohnerzuwachs zu rechnen ist (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik 2019). Die Prognose des Bayerischen Landesamtes geht für die Gemeinde Bad Heilbrunn von einem Bevölkerungswachstum im Zeitraum 2017 bis 2031 von insgesamt 5,5 Prozent aus. Dies entspricht einem mittleren jährlichen Bevölkerungszuwachs um 0,4 Prozent.

Das Einwohnermeldeamt der Gemeinde führte zum 31. Dezember 2017 3.998 Einwohner. Die amtliche Statistik weist zum 31.12.2017 3.987 Einwohner aus und entspricht damit fast genau dem gemeindlichen Melderegister. Für das Jahr 2018 ist der amtlichen Statistik eine Einwohnerzahl von 3.986 Einwohnern mit Erst- oder Hauptwohnsitz zu entnehmen. Während die Jahre 2011 bis 2017 von einem kontinuierlichen Einwohnerzuwachs geprägt waren, stagnierte also die Einwohnerzahl im Jahr 2018.

### Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verlief in den letzten Jahren und Jahrzehnten überwiegend positiv: die Zahl der Sterbefälle lag in der Regel unter der Zahl Geburten. Im Jahr 2018 erreichte die Zahl der Geburten mit 52 ihren bisherigen Höchstwert. Ursächlich sind zum einen der auch bundesweit zu beobachtende Trend zu steigenden Geburtenziffern (steigende Zahl der Geburten je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter) sowie der absolute Anstieg der Fallzahlen der Frauen im gebärfähigen Alter (defini-

tionsgemäß 15 bis unter 45 Jahre). Auf der anderen Seite wird aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung künftig auch die Zahl der Sterbefälle ansteigen. Die erstellte Bevölkerungsprojektion des Büros Salm & Stegen (siehe folgende Seiten) geht deshalb im mittelfristigen Trend von einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung aus.

### Wanderungsbewegungen

Der Einwohnerzuwachs in Bad Heilbrunn lässt sich im Wesentlichen auf Wanderungsgewinne zurückführen. Gemäß der amtlichen Statistik liegt die Zahl der Zuzüge seit den 1960er Jahren regelmäßig über der Zahl der Fortzüge (mit Ausnahme des Jahres 2011). Aus den Daten des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Bad Heilbrunn lässt sich ein mittlerer jährlicher Zuzug von 357 Personen im Zeitraum 2013 bis 2017 ermitteln. Dem stehen durchschnittlich 310 Fortzüge im Jahr gegenüber. Das Wanderungsplus lag demnach in diesem Zeitraum im Schnitt bei rund 47 Personen jährlich.

### Altersstruktur und -entwicklung

Das Durchschnittsalter lag im Jahr 2017 in Bad Heilbrunn bei 43,4 Jahren und wird laut der Prognose von Salm & Stegen bis zum Jahr 2034 nur marginal auf 43,6 Jahre ansteigen.

Der Demographiespiegel Bayern geht von einem wesentlich stärkeren Anstieg des Durchschnittsalters aus. Bis zum Jahr 2027 soll das Durchschnittsalter in der Gemeinde Bad Heilbrunn bei 46 Jahren liegen. Der Unterschied zwischen den beiden Prognosen erklärt sich daraus, dass das Statistische Landesamt

von einem etwas geringeren Zuwachs in den jüngeren Altersklassen und einem etwas stärkeren Zuwachs in den älteren Altersklassen ausgeht (Prognosewerte des Statistischen Landesamtes in Klammern):

#### Veränderungen 2017-2027 gem. Salm & Stegen (StaLA):

- unter 3-Jährige: + 8 Prozent (-5 Prozent)
- 3 bis unter 6-Jährige: + 17 Prozent (+/- 0 Prozent)
- 6 bis unter 10-Jährige: + 25 Prozent (+ 9 Prozent)
- 65-Jährige und älter: + 22 Prozent (+ 31 Prozent)

Bei den o.a. Altersgruppen handelt sich um besonders infrastrukturelevante Altersgruppen. Ein Einwohnerzuwachs bedingt hier einen spezifischen Ausbaubedarf sowohl im Bereich der Kindertagesbetreuung, schulischen Betreuung als auch im Bereich der Bildung, Betreuung und Pflege älterer Menschen.

Das Durchschnittsalter (arithmetisches Mittel) ist jedoch kein hinreichend geeignetes Maß, um die Altersstruktur einer Bevölkerung zu beschreiben. Als Mittelwert sagt das Durchschnittsalter nichts über die Verteilung der Altersklassen (Anteil der Jüngeren oder

der Älteren)<sup>1</sup> aus. Wichtig ist deshalb immer der Blick auf den Jugend- und den Altenquotienten (Erklärung siehe Kasten).

In der Gemeinde Bad Heilbrunn werden gemäß der Bevölkerungsprognose von Salm & Stegen sowohl der Jugend- als auch der Altenquotient bis zum Jahr 2027 steigen. Dies ist auf Zuwächse in den jüngeren Altersgruppen (hohe Geburtenzahlen und Altersstruktur des Zuzugs) und einen Zuwachs in den älteren Altersgruppen (Alterungsprozess der Bevölkerung) bei gleichzeitig relativ konstanten Fallzahlen in den mittleren Altersgruppen (18 bis 64-Jährige) zurückzuführen.

#### Einwohnerentwicklung und Altersstruktur im kleinräumigen Vergleich

Im Gegensatz zu den Daten der amtlichen Statistik erlauben die Daten des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde einen kleinräumigen Vergleich der Einwohnerstrukturen.

Bad Heilbrunn gliedert sich in 34 amtlich benannte Ortsteile. Im Hauptort, inklusive der beiden unmittelbar angrenzenden Ortsteilen Oberenzenau und Ostfeld, lebten zum 31.12.2017 2.219 Einwohner. Der einwohnerstärkste Ortsteil ist danach Hohenbirken mit 294 Einwohnern.

Im Sanierungsgebiet Ortsmitte wohnten zum 31.12.2017 rund 500 Menschen. Verglichen mit den Jahren 2005 und 2013 verzeichnete das Sanierungsgebiet einen leichten, aber stetigen Einwohnerzuwachs. Das Sanierungsziel einer Stärkung der Wohnfunktion in der Ortsmitte konnte somit in den letzten Jahren erreicht werden. Die Ortsmitte ist ein attraktiver Wohnort mit einem lebenswerten Wohnumfeld, dies ist ein guter Ansatzpunkt zur sozialen Verankerung einer neuen und belebten Ortsmitte.

Der Einwohnerzuwachs und auch das relativ geringe Durchschnittsalter der Bewohner sind zu einem Teil auch auf den Zuzug von Flüchtlingen und Asylsuchenden zurückzuführen. Zum Zeitpunkt des Registerauszugs lebten alleine in der ehemaligen Leonardis-Klinik 46 Flüchtlinge mit einem Durchschnittsalter von 21,5 Jahren. Die Bewohner der ehemaligen Leonardis-Klinik machten somit fast 10 Prozent der Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet aus. Inzwischen sind von den 46 gemeldeten Flüchtlingen

<sup>1</sup> Zwei 40-jährige Menschen haben bspw. das selbe Durchschnittsalter wie ein 10-jähriger und ein 70-jähriger Mensch.



#### Indikatoren zur Altersstruktur

Der Jugendquotient wird im Zeitraum 2017 bis 2027 von 0,26 auf 0,30 steigen. Der Altenquotient steigt von 0,30 auf 0,35.

Der relative Anteil sowohl der jüngeren als auch der älteren Menschen an der Bevölkerung der Gemeinde Bad Heilbrunn wird steigen, während die Fallzahlen im Mittelbau (18 bis 64 Jahre) relativ konstant bleiben.

Jugendquotient: Zahl der 0 bis 17-Jährigen im Verhältnis zu den 18 bis 64-Jährigen.

Altenquotient: Zahl der 65-Jährigen und älter im Verhältnis zu den 18 bis 64-Jährigen.

in der ehemaligen Leonardis-Klinik 42 Flüchtlinge verzogen. Dies ist mit eine Ursache für die aktuell zu beobachtende Stagnation der Einwohnerzahlen. Freilich ist die Integration von Flüchtlingen und Asylsuchenden eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe, der sich auch die Gemeinde Bad Heilbrunn stellt. Gerade im Sanierungsgebiet Ortsmitte sollte allerdings auch im Hinblick auf die künftige neue Wohnbebauung und den Zuzug einer Vielzahl von Menschen (zwischen 200 und 250 zusätzliche Einwohner im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Ortsmitte) auf eine ausgewogene und stabile Sozialstruktur hingearbeitet werden. Segregationstendenzen in jedwede Richtung sollten durch eine Ausdifferenzierung der Wohnformen vermieden werden. Hierbei ist zusätzlich zu beachten, dass Bad Heilbrunn hinsichtlich der Einwohnerstrukturen eine ländlich geprägte Gemeinde ist. Für eine Identifikation der Bürgerschaft mit einer neuen Ortsmitte ist es wichtig, dass sich unter den neuen Bewohnern der Ortsmitte auch ein hoher Anteil bereits jetzt in Bad Heilbrunn wohnhafter Menschen wiederfinden wird.

Die Altersstruktur in den Ortsteilen stellt sich recht unterschiedlich dar. Mit einem Altenquotienten von 0,44 ist der Anteil älterer Menschen im Ortsteil Langau besonders hoch, bei einem gleichzeitig hohen Anteil Jugendlicher. Der „jüngste“ Ortsteil ist Oberbuchen mit einem Durchschnittsalter der Einwohner von 39,4 Jahren. Der Jugendquotient liegt bei 0,36 und der Altenquotient bei sehr niedrigen 0,20.

### Bevölkerungsprojektion (-prognose)

Grundlage einer bedarfsgerechten Planung des Wohnraumbedarfs und der sozialen Infrastruktur ist eine Projektion der Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerungsprognose) für die Gemeinde Bad Heilbrunn. Grundsätzlich geht es bei demographischen Vorausberechnungsmodellen darum, die beobachtete Dynamik demographischer Prozesse in einem bestimmten Zeitraum (Basisperiode) fortzuschreiben. Es handelt sich um eine Modellrechnung, die auf Basis der demographischen Grundgleichung veranschaulicht, wie sich die Bevölkerung und ihre Zusammensetzung ohne Änderungen an den grundlegenden Parametern der Fertilität, Mortalität und Wanderungen in einem bestimmten Raum über einen bestimmten Zeitraum hinweg entwickeln würden.

Um dies zu modellieren, bedient sich die nationale und internationale Statistik in der Regel des so genannten (deterministischen) Kohorten-Komponenten-Modells. Dabei wird für nach Alter und Geschlecht differenzierte Bevölkerungsgruppen (Kohorten) die Entwicklung prognostiziert bzw. im eigentlichen Sinne projiziert. Durch die Verrechnung von zukünftigen natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen mit der Ausgangspopulation erhält man schließlich Bevölkerungsstruktur und -stand kommender Jahre (vgl. auch Bayerisches Landesamt für Statistik).

Die Bevölkerungsprognose für Bad Heilbrunn wurde mit dem von Salm & Stegen entwickelten Prognosemodell PROTIP (**PRO**gnose-**T**ool zur **I**nfrastuktur**P**lanung) umgesetzt.

	GEMEINDE BAD HEILBRUNN	HAUPTORT BAD HEILBRUNN (BAD HEILBRUNN, OSTFELD, OBERZENAU)	SANIERUNGSGEBIET ORTSMITTE	LANGAU	MÜRNEE, REINDLSCHMIEDE	HOHENBIRKEN	OBERBUCHEN	RAMSAU, OBERMÜHL	ÜBRIGE ORTSTEILE
Einwohner zum 31.12.2017	3.998	2.219	500	203	267	294	177	129	709
Jugendquotient	0,26	0,26	0,27	0,30	0,28	0,26	0,36	0,18	0,24
Altenquotient	0,30	0,31	0,26	0,44	0,21	0,32	0,20	0,24	0,30

### Einwohner und Altersstrukturen im kleinräumigen Vergleich

Gemeinde Bad Heilbrunn, Stichtag 31.12.2017; Auswertungen Salm & Stegen

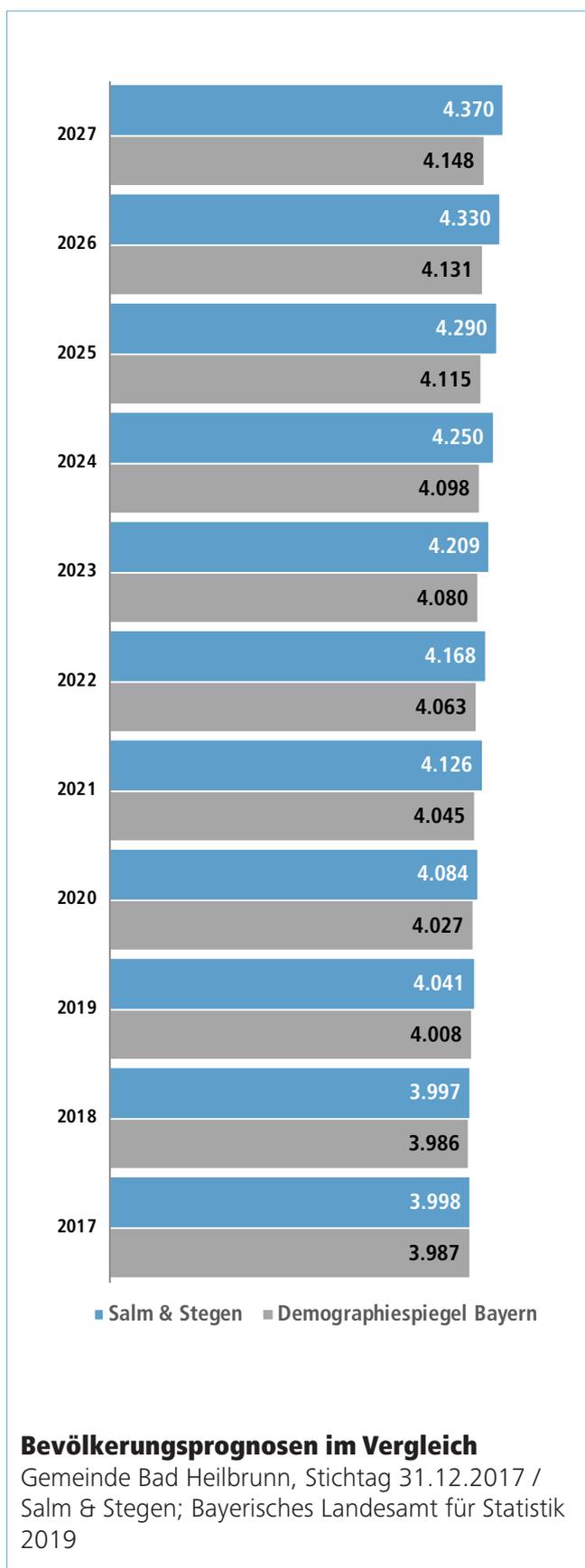
Ein deterministisches Prognosemodell schreibt die Eingangsparameter als Durchschnittswerte in die nähere Zukunft fort. In Einzeljahren auftretende Abweichungen von den Durchschnittswerten/Schwankungen können mit solchen Prognosemodellen nicht simuliert bzw. abgebildet werden. **Aufgezeigt werden Trend und Dimension der zum Zeitpunkt der Modellprogrammierung wahrscheinlichsten Variante der Bevölkerungsentwicklung.**

Die Bevölkerungsprojektion für die Gemeinde Bad Heilbrunn basiert auf Daten des Einwohnermeldeamtes. Basis der Berechnungen ist ein anonymisierter Rohdatensatz des Einwohnerbestandes zum 31. Dezember 2017. Intensiv analysiert wurden die Aufstellungen der Sterbefälle, Geburtenzahlen sowie der Wanderungsbewegungen (Zuzüge und Fortzüge der Jahre 2013 bis 2017 differenziert nach Alter und Geschlecht der zu- und fortziehenden Personen). Insbesondere die Wanderungsbewegungen wurden einer eingehenden Analyse unterzogen, um belastbare Annahmen bezüglich der künftig zu erwartenden Wanderungsbewegungen generieren zu können. Die Bevölkerungsprojektion wurde für den Zeitraum 2017 bis 2027 angestellt, umfasst also 10 Prognosejahre.

Die Prognose von Salm & Stegen geht von einem Einwohnerzuwachs auf rund 4.370 Einwohner im Jahr 2027 aus. Die neueste Prognose des Statistischen Landesamtes berechnet ein etwas niedrigeres Einwohnerwachstum auf nur 4.148 Einwohner im Jahr 2027. In der Prognose des Statistischen Landesamtes wurde bereits die Stagnation der Einwohnerzahlen im Jahr 2018 berücksichtigt.

Welche der Prognosen eher zutreffen wird, hängt entscheidend von Zahl und Zeitpunkt der Baufertigstellungen ab. Schwankungen und Abweichungen in Einzeljahren sind dabei normal. Insofern sollte die Entwicklung der Einwohnerzahlen - insbesondere für die Bedarfsplanung in der Kindertagesbetreuung - kontinuierlich beobachtet werden. Die beiden Prognosen spannen dabei den Korridor möglicher Entwicklungen auf.

Zu bedenken ist, dass der zu erwartende Zuwachs an Einwohnern in der Ortsmitte in beiden Prognosen noch nicht berücksichtigt ist. Dies ist erst sinnvoll, wenn sich ein verlässlicher Zeitplan der Baufertigstellungen abzeichnet. Insgesamt wird aus dem zu erwartenden Einwohnerzuwachs in der Ortsmitte ein Plus von 200 bis 250 Einwohnern resultieren.



## Haushaltsstrukturen

Kleinräumige Aussagen zur Haushaltsstruktur hält in der amtlichen Statistik nur der Zensus 2011 vor. Da sich Haushaltsstrukturen im Zeitverlauf jedoch nicht so schnell verändern, können die Ergebnisse des Zensus 2011 noch herangezogen werden, um ein Bild der Haushaltsstrukturen in Bad Heilbrunn zu gewinnen. Wichtig ist, dass die Datenbasis mit anderen Gebiets-einheiten (bspw. Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, Lenggries und Bad Tölz) vergleichbar ist.

Vorherrschend sind in Bad Heilbrunn als Haushaltstyp der Einpersonenhaushalt und der Zweipersonenhaus-halt (jeweils 32,3 Prozent der Haushalte). Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt erkennbar niedriger als in der Gemeinde Lenggries und der Stadt Bad Tölz. Einen etwas höheren Anteil als in den Vergleichsorten nimmt der Haushaltstyp Paare mit Kindern (30,9 Prozent) in Bad Heilbrunn ein. Zwei Drittel der Haushalte sind also Ein- oder Zweipersonenhaushalte und ein knappes weiteres Drittel sind Familien mit Kindern.

Insgesamt stellen die Ein- und Zweipersonenhaus-halte das größte Segment auf dem Bad Heilbrunner Wohnungsmarkt dar. Gemäß dem allgemeinen Trend ist auch in Bad Heilbrunn mit einem weiteren Anstieg der Einpersonenhaushalte zu rechnen. Im Rahmen ihrer Baulandpolitik und der Umsetzung sozialer und städtebaulicher Zielvorgaben kann die Gemeinde jedoch gezielt Einfluss auf die demographische Entwicklung, Haushaltsgrößen und somit eine ausgewogene Sozialstruktur ausüben.

Die Einkommensstruktur in Bad Heilbrunn weist zum Jahr 2014 einen etwas niedrigeren Anteil der unteren Einkommensklassen und einen etwas höheren Anteil der oberen Einkommensklassen als die Vergleichs-räume aus. Mit 44.062 Euro liegt das durchschnittliche Gesamteinkommen der Steuerpflichtigen in Bad Heilbrunn leicht über dem Niveau des Landkreises und deutlich höher als bspw. in der Gemeinde Lenggries (39.368.- Euro).

## Remanenzeffekte

Interessant ist eine Auswertung, wie viele der Personen, die alleine ein Haus bewohnen, 65 Jahre und älter sind. In der Gemeinde Bad Heilbrunn waren dies zum 31. Dezember 2017 45 Personen.

Die Auswertung „1 Haus - 1 Bewohner älter als 65 Jahre“ liefert wichtige Hinweise auf einen vorhandenen Bedarf für Wohnformen im Alter.

Es besteht bei älteren Menschen oftmals der Wunsch, das irgendwann alleine bewohnte Haus zu verlassen: mangelnde Barrierefreiheit, kostenaufwändige energetische Sanierung, zu viel Raum, der beheizt werden muss, zu starre Grundrisse, zu viel Garten, der mühsam gepflegt werden muss.

In vielen Kommunen fehlt es jedoch an Alternativen, die man diesen eigentlich veränderungswilligen Menschen anbieten könnte. Die Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes für selbst bestimmtes Wohnen im Alter käme dabei nicht nur den älteren Menschen entgegen. Die durch den Umzug der älteren Menschen frei werdenden Häuser könnten durch zuziehende Familien nachgenutzt werden.

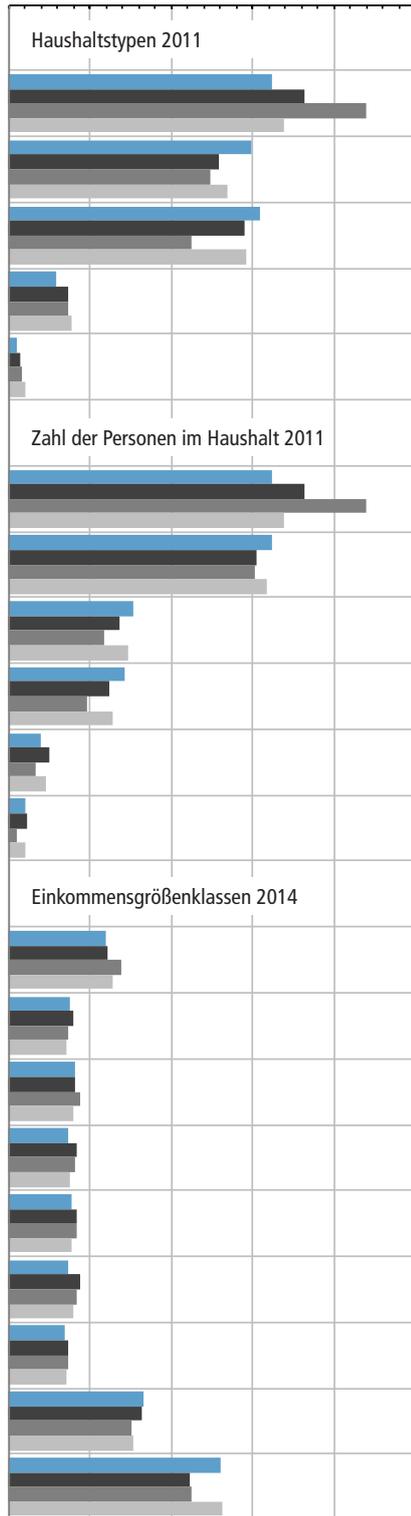
Diese so genannten Remanenzeffekte tragen wesentlich zu einem steigenden Wohnflächenbe-darf bei. Setzt man ortsübliche durchschnittliche Einwohnerzahlen je Wohneinheit ein, lässt sich die Mindernutzung durch Remanenzeffekte in ein Äquivalent von rund 30 Bauplätzen für Einfamilien-häuser umrechnen.

In Verbindung mit einer Stärkung der ambulanten Pflegeleistungen eröffnet sich im Hinblick auf alters-gerechte Wohnformen ein Handlungsfeld in der Gemeinde Bad Heilbrunn.

Jedoch muss man sagen, dass der Remanenzef-fekt in Bad Heilbrunn nicht so stark ausgeprägt ist, wie in manchen anderen ländlichen Gemeinden. In Bad Heilbrunn sind knapp 5 Prozent des Gebäude-bestandes von nur einer Person älter als 65 Jahre bewohnt. Erfahrungswerte des Büros Salm & Stegen belegen, dass in vielen Orten hier Werte um die 10 Prozent erreicht werden.

Im Vergleich mit anderen ländlichen Gemeinden ist der Anteil der Selbstnutzer (Eigentümer ist gleich Bewohner) mit rund 50 Prozent (Zensus 2011) in Bad Heilbrunn relativ gering. Das heißt, ein Großteil auch der Einfamilienhäuser wird vermietet. Möglicherweise ist deshalb der Remanenzeffekt in Bad Heilbrunn nicht ganz so stark ausgeprägt. Die Bereitschaft, eine nicht mehr der aktuellen Lebensphase entsprechende Wohnsituation zu verändern, ist in einem Mietver-hältnis deutlich größer als im Eigentum.

0 10 20 30 40 50



**Angaben in Prozent**

- Bad Heilbrunn 1.577 Haushalte
- Lenggries 4.368 Haushalte
- Bad Tölz 8.572 Haushalte
- Lkr Bad Tölz-Wolfratshausen 52.832 Haushalte
  
- Bad Heilbrunn 1.962 Est-Pflichtige
- Lenggries 5.5053 Est-Pflichtige
- Bad Tölz 9.910 Est-Pflichtige
- Lkr Bad Tölz-Wolfratshausen 64.919 Est-Pflichtige

**Haushaltsstrukturen in Bad Heilbrunn und Vergleichsräumen**

Bayerisches Landesamt für Statistik; Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011)

## 3.3 Gebäudebestand, Wohnraumangebot und Baufertigstellungen

### Gebäudebestand und Zahl der Räume in den Wohneinheiten

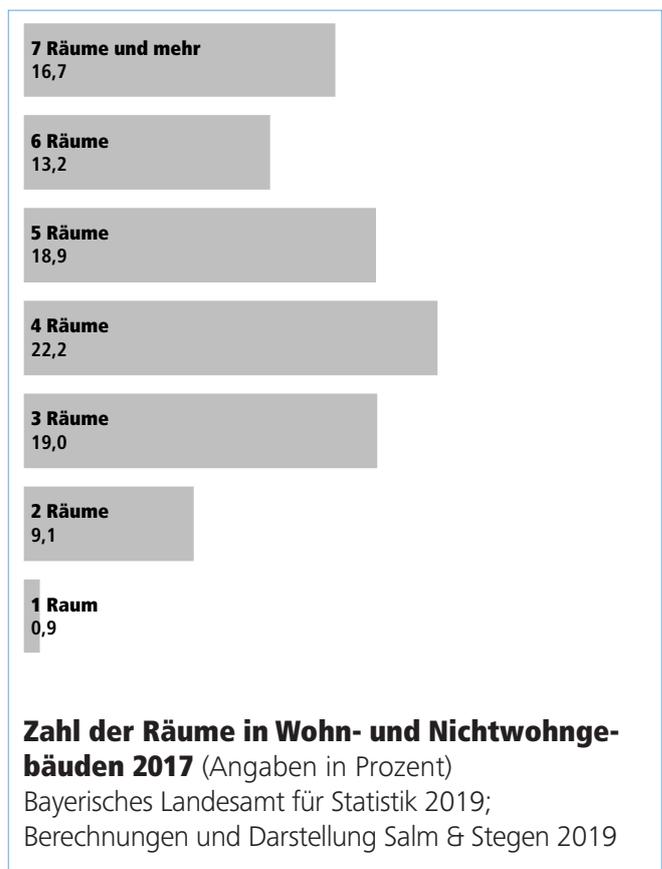
Der vorherrschende Gebäudetyp in der Gemeinde Bad Heilbrunn ist das Wohngebäude mit einer einzigen Wohneinheit. Dazu zählen Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser<sup>1</sup>. Rund zwei Drittel (66 Prozent) der insgesamt 962 Wohngebäude entsprechen diesem Typus. Zweifamilienhäuser sind zu 20 Prozent und Mehrfamilienhäuser zu 14 Prozent vertreten.

Gemessen an der Zahl der Wohneinheiten relativiert sich die Dominanz des „individuellen Wohnens“ etwas. Rund 38 Prozent der Wohneinheiten befinden sich in Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser). Durchschnittlich verfügt jedes der Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten über 4,6 Wohneinheiten. Weitere 38 Prozent der Wohneinheiten befinden sich in Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern. Der Anteil der Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern liegt bei 23 Prozent.

Ganze 90 Prozent der Wohneinheiten verfügt über 3 oder mehr Räume. Obwohl zwei Drittel der Bad Heilbrunner Haushalte Ein- oder Zweipersonenhaushalte sind, ist der Anteil der Ein- und Zweiraumwohnungen mit 10 Prozent sehr gering. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner lag im Jahr 2017 mit rund 48 qm fast 10 qm über dem Durchschnittswert der LH München.

Dies beschreibt einen vergleichsweise „großzügigen Umgang“ mit Wohnfläche. Steigende Wohnraumkosten und knapper werdende Flächen für eine Wohnbaulandentwicklung werden auch in der Gemeinde Bad Heilbrunn eine Trendumkehr bzw. ein Umdenken erforderlich machen.

<sup>1</sup> Bei Doppel- und Reihenhäusern wird jedes Bauwerk, das von dem anderen durch eine vom Keller bis zum Dach reichende Trennwand geschieden ist, als selbstständiges Gebäude gezählt.



### Baufertigstellungen

Im Schnitt der Jahre 2010 bis 2017 wurden 12,5 Wohneinheiten pro Jahr fertig gestellt. Drei Viertel der in diesem Zeitraum fertig gestellten Wohngebäude ist dem Typus Einfamilienhaus zuzuordnen und nur 9 Prozent dem Mehrfamilienhaus. Die Zahl der fertig gestellten Wohneinheiten (100) verteilt sich zu gleichen Anteilen (jeweils 41 Prozent) auf Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. In den letzten Jahren ist ein

leichter „Trend“ zum Zweifamilienhaus zu beobachten. In den Jahren 2014 bis 2017 waren 22 Prozent der fertig gestellten Wohngebäude Zweifamilienhäuser.

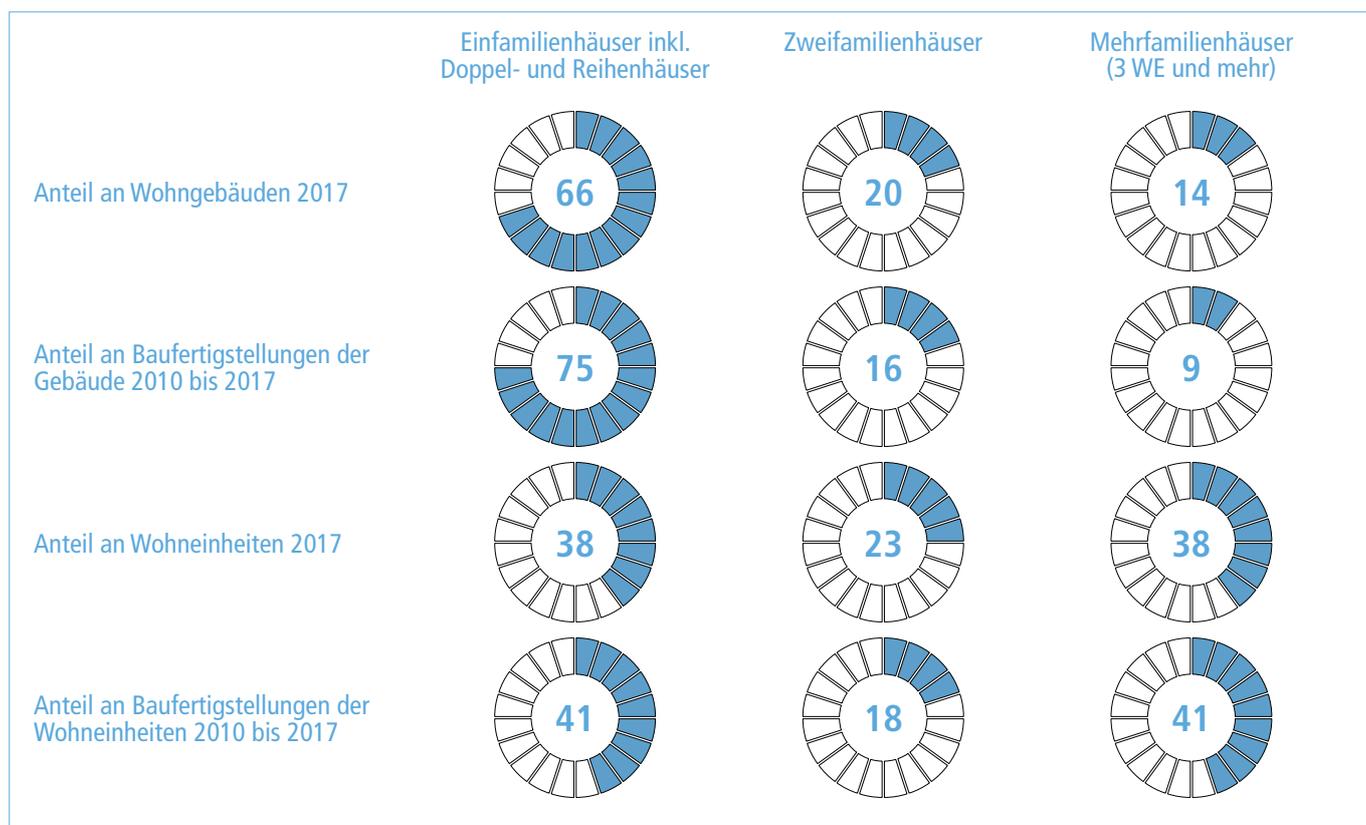
Die Zahl der Wohneinheiten mit ein oder zwei Räumen hat sich durch Baufertigstellungen in den Jahren 2010 bis 2017 sogar um 10 Einheiten reduziert. Dies erklärt sich dadurch, dass durch bauliche Veränderungen Wohnungen mit ein oder zwei Räumen zu Wohnungen mit mehr als 2 Räumen zusammengefasst wurden. Das Gros der Baufertigstellungen entfällt immer noch auf Wohnungen mit 5 und mehr Räumen (59 Prozent).

Die Zahl der Baufertigstellungen hat sich in den Jahren 2014 bis 2017 (70 WE) gegenüber dem Zeitraum 2010 bis 2013 (30 WE) deutlich erhöht. Jedoch verzeichnet die amtliche Statistik im Jahr 2017 nur eine einzige Baufertigstellung (1 Gebäude mit 5 Wohneinheiten). Diese geringe Zahl der Baufertigstellungen im Jahr 2017 dürfte neben dem erwähnten Fortzug der Flüchtlinge mit eine Ursache für die Stagnation der Einwohnerzahlen im Jahr 2018 sein. Ein Einwohnerzuwachs vollzieht sich in einem gewissen Umfang jedoch auch unabhängig von

der Zahl der fertig gestellten Wohneinheiten. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass ein Zuzug in Bestandsgebäude stattfindet, der mit einer Erhöhung der Einwohnerzahl, nicht aber mit einer Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten einhergeht. Zudem ist die durchschnittliche Belegungsdichte neu fertiggestellter Wohneinheiten größer als die Belegungsdichte im Bestand. Ein klassisches Beispiel ist das Einfamilienhaus, welches bislang von einer älteren und alleinstehenden Person bewohnt wurde (Remanz-effekt). Verstirbt diese Person oder bezieht diese ggf. einen Platz in einer Wohnung oder einem Pflegeheim, ziehen nicht selten Familien in die freiwerdenden Häuser nach.

Den im Zeitraum 2013 bis 2018 fertig gestellten 98 Wohneinheiten steht ein Einwohnerzuwachs um 211 Einwohner gegenüber. Das Verhältnis beträgt mithin 2,15 zusätzliche Einwohner pro fertig gestellter Wohneinheit.

Das von Salm & Stegen vorausberechnete Einwohnerwachstum um rund 370 Einwohner bis zum Jahr 2027 würde demnach einem Zuwachs um rund 172 Wohneinheiten entsprechen (17 WE pro Jahr).<sup>1</sup> Gemäß der Bevölkerungsprognose des StaLA ergäbe sich ein Bedarf von rund 75 zusätzlichen Wohneinheiten.



**Verhältnis Gebäudebestand und Baufertigstellungen nach Gebäudetyp** - Angaben in Prozent  
 Bayerisches Landesamt für Statistik 2019 (Stand 2017); Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2019

<sup>1</sup> Es handelt sich hier im ISEK um eine erste überschlägige Abschätzung des Bedarfs an Wohneinheiten. Eine differenziertere Abschätzung erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des FNP.

## 3.4 Arbeitsmarkt und gewerbliche Entwicklung



**Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit Kreisverkehr (unten links) und Erweiterung Gewerbepark (oben rechts)**

Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 (Aufnahme aus dem Jahr 2018)

## Entwicklung der Beschäftigtenzahlen

Analog zur Bevölkerungsentwicklung verlaufen auch die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen sowie die gewerbliche Entwicklung in Bad Heilbrunn insgesamt positiv.

Dabei steigt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort etwas stärker (19 Prozent im Zeitraum 2012 bis 2017) als die Zahl der Beschäftigten am Wohnort (13 Prozent). Die Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte am Arbeitsort pro Einwohner) in Bad Heilbrunn hat sich in den Jahren 2012 bis 2017 von 0,23 auf 0,26 leicht erhöht. Das Saldo aus den Beschäftigtenzahlen (am Wohnort - am Arbeitsort), welches sich auch als Pendler-saldo interpretieren lässt, ist indes relativ konstant geblieben. Insgesamt pendeln mehr Beschäftigte aus Bad Heilbrunn aus, als nach Bad Heilbrunn einpendeln. Dieses Saldo lag im Jahr 2017 bei 493 (d.h. negatives Pendlersaldo von -493).

## Wirtschaftssektoren

Mit rund 3 Prozent der Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft (primärer Sektor) ist dieser Wirtschaftssektor in der Gemeinde Bad Heilbrunn noch vergleichsweise bedeutsam. Zu beachten ist, dass sich die Beschäftigtenzahl nur auf die Zahl der in den Sektoren sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bezieht. Ein großer Teil der Land- und Forstwirte befindet sich aber in selbständigen Beschäftigungsverhältnissen oder auch im Nebenerwerb und wird durch die amtliche Statistik nicht abgebildet.

Darüber hinaus präsentiert sich die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde recht ausgewogen. Zu annähernd gleichen Anteilen (siehe Abbildung rechts unten) sind das produzierende Gewerbe (sekundärer Sektor), Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie die Unternehmensdienstleister vertreten. Einen ungewöhnlich hohen Anteil verzeichnen öffentliche und private Dienstleistungen. Von den im Jahr 2017 502 Beschäftigten in diesem Bereich sind jedoch alleine rund 400 Menschen in der Fachklinik Bad Heilbrunn angestellt. Die hohe Bedeutung der Fachklinik als größter Arbeitgeber der Gemeinde spiegelt sich auch in dem hohen Anteil der weiblichen Beschäftigten an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten insgesamt wider (60 Prozent).

Aktuelle Arbeitslosenquoten sind auf Ebene der Gemeinde nicht abrufbar. Im Jobcenter-Bezirk Bad

Tölz-Wolfratshausen lag die Arbeitslosenquote im Oktober 2019 bei 2,1 Prozent. Mit durchschnittlich 35 gemeldeten arbeitslosen Menschen im Jahr 2018 dürfte sich die Arbeitslosenquote in Bad Heilbrunn in der Nähe der so genannten „Vollbeschäftigung“ (Arbeitslosenquote unter 2 Prozent) bewegen.

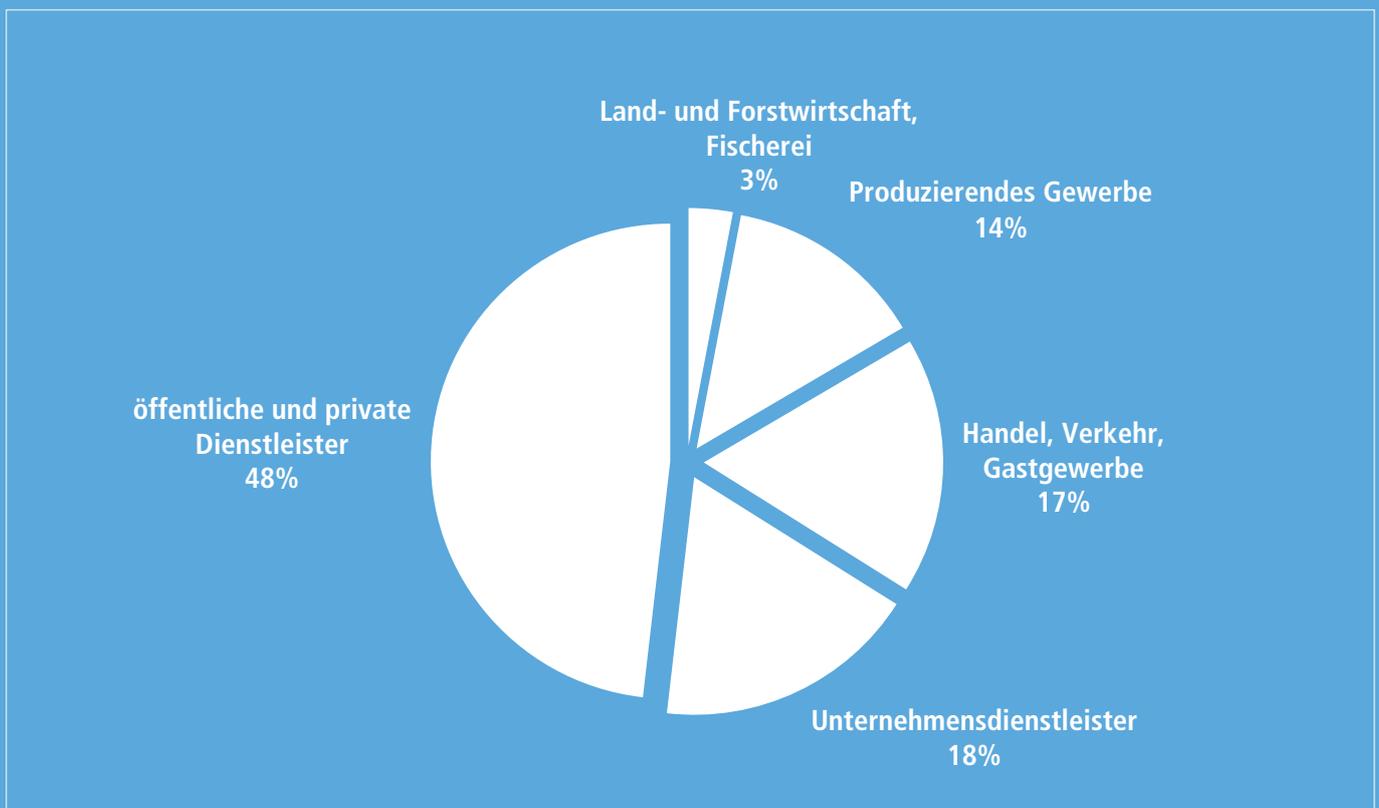
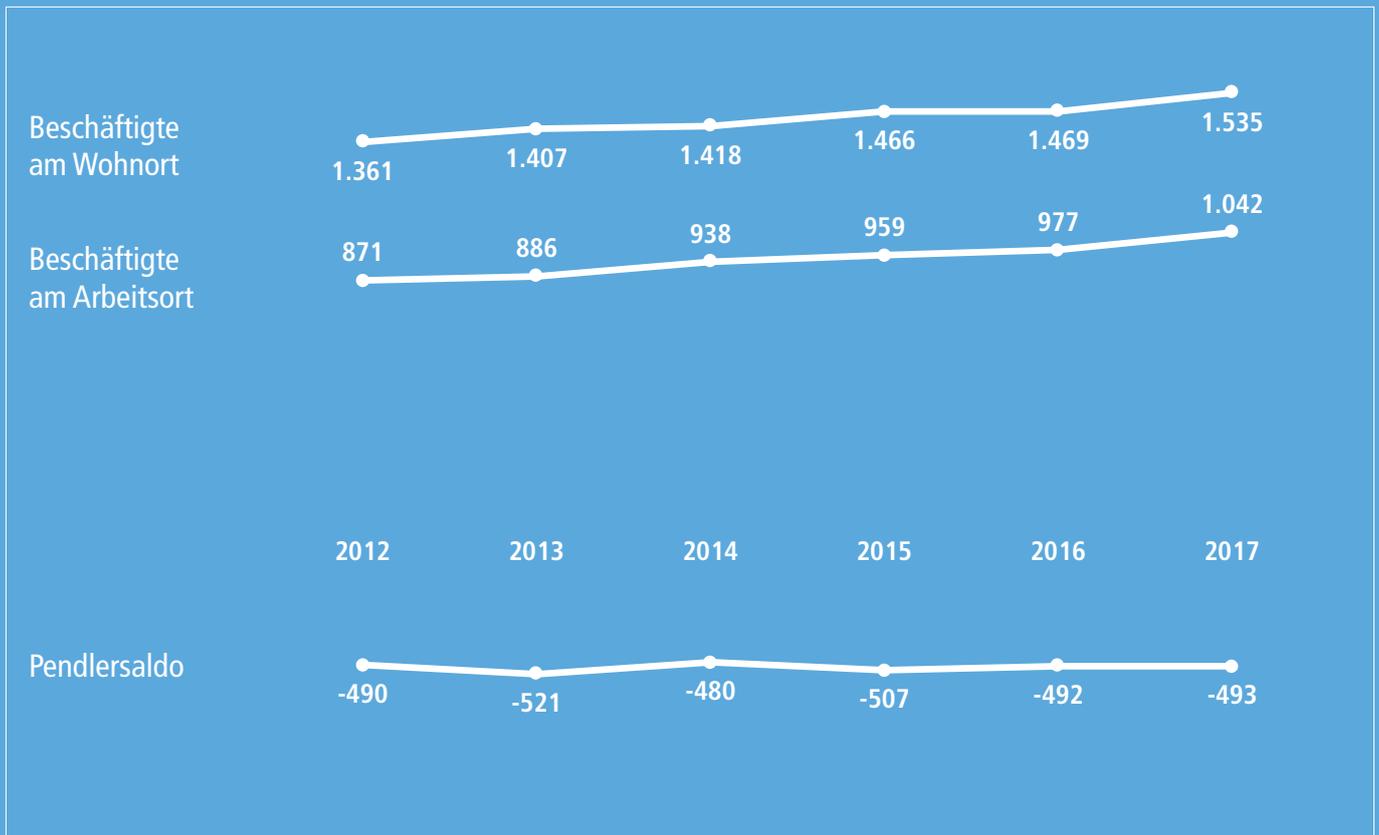
## Gewerbliche Strukturen und Entwicklung

Die gewerbliche Entwicklung in Bad Heilbrunn konzentriert sich im Ortskern (im Bereich Badstraße und St.-Kilians-Platz) sowie entlang der Bundesstraße 472. Im Gewerbepark an der B 472 hat sich eine stark mittelständisch geprägte Gewerbestruktur herausgebildet. Zu den dort ansässigen Unternehmen zählen unter anderem ein Baumaschinenhandel, ein metallverarbeitender Betrieb, ein Café und ein Outlet-Store für Trachtenmoden. Über die beiden letztgenannten Betriebe hinaus befindet sich im Gewerbepark kein Einzelhandel.

Der Gewerbepark wurde erst in den Jahren 2015/2016 erweitert. Inzwischen sind auch in diesem Erweiterungsbereich fast alle Parzellen bebaut bzw. an Interessenten veräußert worden. Drei Parzellen (2 mal 3.000 qm und 1 mal 1.000 qm) befinden sich noch im Besitz der Gemeinde und sollen als Reserve ortsansässigen Unternehmen und Handwerksbetrieben für mögliche Erweiterungsabsichten vorbehalten bleiben. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sollen perspektivisch weitere potenzielle gewerbliche Erweiterungsflächen geprüft und ggf. dargestellt werden.

In Bad Heilbrunn hat sich wie gezeigt eine sehr breit gefächerte und teilweise hochwertige Gewerbestruktur herausgebildet. Einige der ansässigen Unternehmen zählen zu den so genannten „Hidden Champions“, also Unternehmen, die in ihrer Branche weltweit erfolgreich agieren, jedoch einer breiten Öffentlichkeit weniger bekannt sind. Dazu zählt unter anderem der metallverarbeitende Betrieb Rochhausen, der unter anderem Abgassysteme für den Rennsport herstellt. Die Fachklinik Bad Heilbrunn wurde im Jahr 2019 durch das Nachrichtenmagazin Focus als eine der bundesweit besten Rehabilitationskliniken ausgezeichnet.

An der B 472 hat auch die Bad Heilbrunner Naturheilmittel GmbH (Bad Heilbrunner Tee) ihren Standort. Mit rund 70 Mitarbeitern ist dieses überregional bekannte



Oben: **Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** - absolute Angaben  
 Unten: **Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren** - Angaben in Prozent zum Jahr 2017 (n = 1.042)

Bayerisches Landesamt für Statistik 2019 (Stand 2017); Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2019

Unternehmen der zweitgrößte Arbeitgeber in der Gemeinde Bad Heilbrunn.

Zu den künftigen Herausforderungen der gewerblichen Entwicklung in Bad Heilbrunn zählt einerseits die Bereitstellung städtebaulich geeigneter Flächen für eine gewerbliche Entwicklung (bspw. Erweiterungsflächen für ansässige Unternehmen). Andererseits wird auch die Akquise geeigneter Fachkräfte in den nächsten Jahren zu den Herausforderungen zählen.

Zur Bedeutung des kleinteiligen Gewerbes und des Tourismus in Bad Heilbrunn wird auf die folgenden Fachkapitel verwiesen.



Oben: **Blick in den Gewerbepark**; Salm & Stegen 2013

Unten: **Bebauungsplan Gewerbepark-Erweiterung 2015/2016**; Gemeinde Bad Heilbrunn



## 3.5 Einzelhandel und Nahversorgung

Eine vollständige Erhebung der gewerblichen Gebäudenutzungen fand für die wirtschafts- und sozialgeographischen Untersuchungen im Jahr 2013 durch das Büro Salm & Stegen statt. Zu diesem Zeitpunkt wurden im Hauptort (inkl. Oberenzenau und Ostfeld) 79 gewerbliche Nutzungen erfasst. Für die Erstellung des ISEK wurde diese Erhebung nicht aktualisiert. Wesentliche Veränderungen haben sich durch die angesprochene Erweiterung des Gewerbeparks an der B 472 sowie in Form der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ergeben.

Im Ortskern selbst, also im Bereich Badstraße und Sankt-Kilians-Platz, haben sich keine nennenswerten Veränderungen ergeben. Eine wichtige Versorgungsfunktion in der Ortsmitte übernehmen nach wie vor die Kurapotheke, ein Schreibwarenladen und die Sparkassenfiliale. Seit einigen Jahren findet nun einmal wöchentlich ein kleiner Wochenmarkt in der Ortsmitte statt, ein Angebot, welches im Jahr 2013 noch nicht vorhanden war.

Weitere Einzelhandelsgeschäfte befanden sich im Jahr 2013 entlang der B 472. Dies waren:

- der Tengelmann Supermarkt in Oberenzenau
- die Gärtnerei Holzmann
- Weidenkams Bioladen
- das Café zum Speckerbäck (im Gewerbepark)
- das Daller Trachtenoutlet (im Gewerbepark)

Bis auf den Tengelmann Supermarkt sind auch diese Betriebe nach wie vor an den damals erfassten Standorten ansässig.

Der Tengelmann-Markt verfügte über knapp unter 400 qm Verkaufsfläche und entsprach damit nicht mehr den aktuellen Anforderungen der meisten Kunden an einen Lebensmittelmarkt sowie den betriebswirtschaftlichen Erfordernissen der Betreiber. Eine

Betriebsschließung zeichnete sich bereits im Jahr 2013 ab. Die Betriebsaufgabe erfolgte dann im Jahr 2014. Eine Empfehlung der wirtschafts- und sozialgeographischen Untersuchungen lautete deshalb bereits im Jahr 2013, mögliche Alternativstandorte für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters zu prüfen.

Ein größerer Lebensmittelvollsortimenter ist in Bad Heilbrunn betriebswirtschaftlich nur tragfähig, wenn auch Kundengruppen von außerhalb der Gemeinde erschlossen werden können. Dies ist nur im Kontext der B 472 und der dort vorhandenen Verkehrsfrequenz zu realisieren. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Ortskern wäre zwar unter Gesichtspunkten der Ortskernbelebung und der Versorgung wünschenswert, war aber aufgrund der dargelegten betriebswirtschaftlichen Erfordernisse keine realistische Option.

Die zwischenzeitlich angedachte Nachnutzung des Tengelmann-Marktes durch einen Dorfladen konnte nicht realisiert werden. Mit dem Tölzer Kasladen konnte für das Ladenlokal des Supermarktes jedoch eine adäquate Nachfolgenutzung gefunden werden - ungeachtet der sich jüngst abzeichnenden Nutzungskonflikte in Form einer Geruchsbelästigung durch die angegliederte Käseproduktion.

Der von den Fachplanern und vom Gemeinderat präferierte Standort „Westlich der Gärtnerei“ an der B 472 befand sich dann ab Juli 2015 im Besitz der Gemeinde (ehemalige Liegenschaft der Kurfürstin GmbH & Co. KG). Gemeinsam mit geeigneten Investoren und Projektentwicklern sollte der Standort zu einem Nahversorgungsstandort entwickelt werden. Es war ein ausdrückliches gemeindliches Ziel, hier einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln. Für den Planstandort sprachen zum einen die Nähe zu weiteren Einzelhandelbetrieben (Gärtnerei und Bioladen) und zum anderen die Lage in der geographischen Mitte des Hauptortes.

Ziel eines dafür ausgelobten Investorenwettbewerbs war es dann, denjenigen Investor zu finden, der die angebotenen Grundstücke auf der Basis eines attraktiven städtebaulichen und architektonischen Konzeptes erwirbt, das Baurecht in Kooperation mit der Gemeinde Bad Heilbrunn im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens schafft und einen Lebensmittelvollsortimenter errichtet.

Der Planstandort im Einmündungsbereich der Birkenallee zur B 472 sollte nicht zuletzt durch das Planvorhaben zu einem attraktiven Ortseingang ausgebildet werden. Die Gemeinde Bad Heilbrunn verband mit der baulichen Entwicklung auf dem Plangrundstück entsprechende Anforderungen an das städtebauliche Konzept, die Funktionsfähigkeit der Erschließung und an das Erscheinungsbild bzw. die Architektur. Das Planvorhaben sollte hinsichtlich der Konzeption des Baukörpers, der Fassadengestaltung, der Werbeanlagen sowie der Freiflächengestaltung diesen Anforderungen Rechnung tragen. Die Fassadengestaltung sollte einladend und offen sein, Schaufensterflächen sollen möglichst einen großzügigen Blick in das Innere des Marktes zulassen.

Der Investorenwettbewerb fand im Frühjahr 2016 statt. Der Zuschlag erfolgte an das Unternehmen vinzenzmurr, welches das Grundstück erwarb und einen Lebensmittelmarkt mit 1.200 qm Verkaufsfläche sowie einer angegliederten Metzgerei und Bäckerei errichtete. Die Eröffnung des Marktes fand im Herbst 2018 statt.

Im Zuge der notwendigen Erschließung wurde im Einmündungsbereich der Birkenallee ein Kreisverkehr eingerichtet. Dieser markiert nun den Ortseingang und führt auch zu einer Entschleunigung des Verkehrs auf der B 472 in Höhe des Ortseingangs.

Mit der Sicherung der Nahversorgung konnte ein wichtiges gemeindliches Entwicklungsziel erreicht werden. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes präsentiert sich in einer modernen und zeitgemäßen Architektur. Die zum Kreisverkehr gewandten Fassadenbereiche erlauben Blickbeziehungen in das Innere des Marktes. Auch das Innere des Marktes entspricht den heutigen Anforderungen an ein ansprechendes Einkaufsambiente. Der Markt genießt bei den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Bad Heilbrunn insgesamt eine hohe Akzeptanz.

Teilweise kritisch zu sehen ist die Freiflächengestaltung bzw. die Gestaltung der Stellplatzanlage (Versiegelungsgrad, Qualität der Bepflanzung, Einhausung der Einkaufswägen etc.). Diese entspricht nicht den Ansprüchen, die an diesen exponierten Standort



Von oben: **ehemaliger Tengelmann im Ortsteil Oberenzenau, Standort des neuen Vollsortimenters, Vollsortimenter im Bau, Vollsortimenter während Eröffnung**; Salm & Stegen 2013-2018, Rewe Wutke 2019

am Ortseingang zu stellen sind. Hier ist das gebaute Ergebnis leider etwas hinter den im Wettbewerb formulierten Ansprüchen zurück geblieben.

Eine grundlegende Nahversorgung mit Einzelhandel und Dienstleistungen ist in Bad Heilbrunn bereits gewährleistet. Ein Ziel der Planungen zur neuen Ortsmitte ist es, das vorhandene Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen in der Ortsmitte zu konsolidieren und ggf. räumlich etwas zu konzen-

trieren. Im Einzelfall kann möglicherweise eine Ergänzung der bestehenden Angebote gelingen.

Zur Belebung der Ortsmitte werden neben den gewerblichen Nutzungen aber andere Nutzungen (Wohnen, soziale Infrastruktur, öffentliche Dienstleistungen) einen wichtigen Beitrag leisten müssen.

## 3.6 Tourismus und Naherholung

Der Begriff Tourismus ist seit den 1980er Jahren gebräuchlich. Er ist ein Überbegriff für das Gastgewerbe und die Freizeitwirtschaft. Der Tourismus spielt insbesondere bei der Entwicklung von ländlichen Räumen eine wichtige Rolle, denn die ökonomischen Aktivitäten im Bereich des Fremdenverkehrs sind ein bedeutender Wirtschaftsfaktor, der Arbeitsplätze und Einkommen sichert und schafft. Der Tourismus ist weiterhin für die Steuereinnahmen einer Kommune bedeutsam. Allerdings muss die Kommune zunächst meist Vorleistungen erbringen, um das touristische Angebot zu entwickeln.

Das Phänomen Tourismus lässt sich nicht auf „Urlaub“ und „Gäste“ reduzieren. Zum Tourismus in Bad Heilbrunn zählen im weitesten Sinne insbesondere:

- die Patienten der Fachklinik
- Besucher der Patienten
- Geschäftsreisende
- erholungssuchende Übernachtungsgäste
- erholungssuchende Tagesgäste
- Besucher des Kräuterparks
- Kursteilnehmer der Akademie Eigenart

Die touristische Infrastruktur steht nicht nur auswärtigen Gästen zur Verfügung. Vor allem die Bürger einer Gemeinde können von dem vielfältigen Angebot profitieren: Rad- und Wanderwege, gastronomische und kulturelle Angebote oder Grünflächen könnten in einer Gemeinde wie Bad Heilbrunn nicht

in diesem Umfang bereit gestellt werden, ohne die Einnahmen aus dem Tourismus. Die Wertschöpfung im Tourismus ist vielschichtig. Vom Übernachtungsgast profitieren bspw. nicht nur der Hotelier, sondern auch der Zeitungsladen, die Gastronomie oder der Supermarktbetreiber.

Für eine Gemeinde in der Größenordnung und mit den naturräumlichen und ursprünglichen Qualitäten Bad Heilbrunns ist es deshalb besonders wichtig, ein angemessenes Tourismusbewusstsein (oder ein Leitbild) zu entwickeln. Ziel sollte nicht sein, ganze Busse mit Gästescharen in die Gemeinde zu locken, sondern einen auf Nachhaltigkeit und Qualität bedachten Tourismus mit der dazu gehörigen Infrastruktur zu entwickeln.

Die Bedeutung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor wird in der Berechnung der so genannten Tourismusintensität ablesbar. Diese berechnet sich aus der Zahl der Übernachtungen pro Einwohner. Ein Wert von 15 Übernachtungen und mehr pro Einwohner und Jahr ist als absoluter Spitzenwert anzusehen, der nur von einer Ferienregion nationaler oder internationaler Bedeutung erreicht wird.

Im Jahr 2017 lag die Zahl der Gästeübernachtungen (ohne Fachklinik) in Bad Heilbrunn bei 26.930 Übernachtungen. Bei nicht ganz 4.000 Einwohnern errechnet sich eine Tourismusintensität von 6,8.

Trotz der viel zitierten „Krise im Kurwesen“ und dem „Einbruch der Gästezahlen“ ist die Zahl der Gästeankünfte in Bad Heilbrunn im Zeitraum von 1990 bis 2012 nicht spürbar geringer geworden. Verändert haben sich die Gästestruktur und die Aufenthaltsdauer und damit auch der Einfluss auf die lokalen Wertschöpfungsketten.

Die Zahl der Gästeankünfte lag im Jahr 2012 sowohl ohne Fachklinik als auch mit Fachklinik auf einem vergleichbaren Niveau wie 1990. Zu Beginn der 2000er Jahre waren die Gästeankünfte durch ein Zwischenhoch geprägt, vor allem die Ankünfte ohne Berücksichtigung der Fachklinik.

Die Zahl der Ankünfte in der Fachklinik unterlag im untersuchten Zeitraum keinen größeren Schwankungen. „Eingebrochen“ sind indes die Übernachtungszahlen in der Fachklinik seit Mitte der 1990er Jahre.

Eine Fortführung dieser Gegenüberstellung nach dem Jahr 2012 ist aufgrund einer Umstellung in der amtlichen Statistik leider nicht möglich.

Von der Gesundheitsreform waren zunächst vor allem private Pensionen, Kurheime und Sanatorien betroffen. Im Jahr 1989 wurden die Zuschüsse für die so genannten offenen Badekuren gekürzt. Man spricht von einer Halbierung der Zahl der bezuschussten Kuren durch die gesetzliche Krankenversicherung. In der Folge sank die Zahl der Ankünfte vor allem in den Privatquartieren. Im Jahr 1997 wurde eine Verkürzung der Rehabilitationszeiten beschlossen. Dies ist in der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer der Gäste deutlich ablesbar. Die Zahl der Betten in Privatquartieren hat in den letzten Jahren beständig abgenommen.

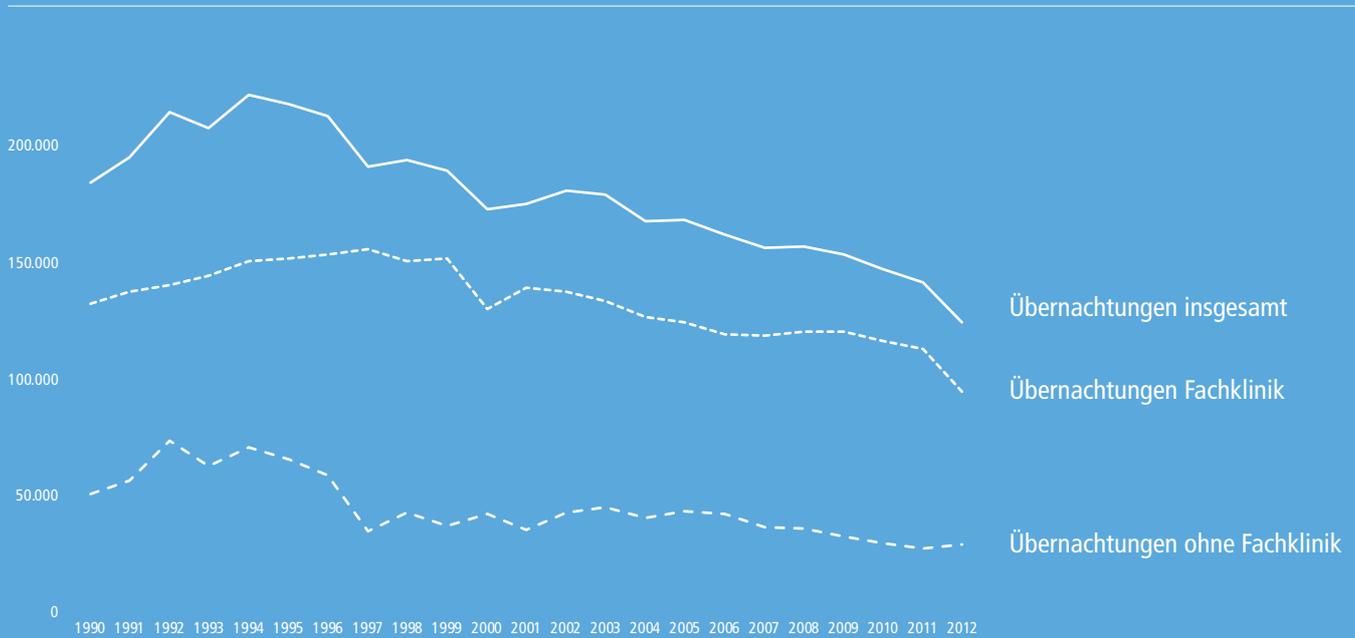
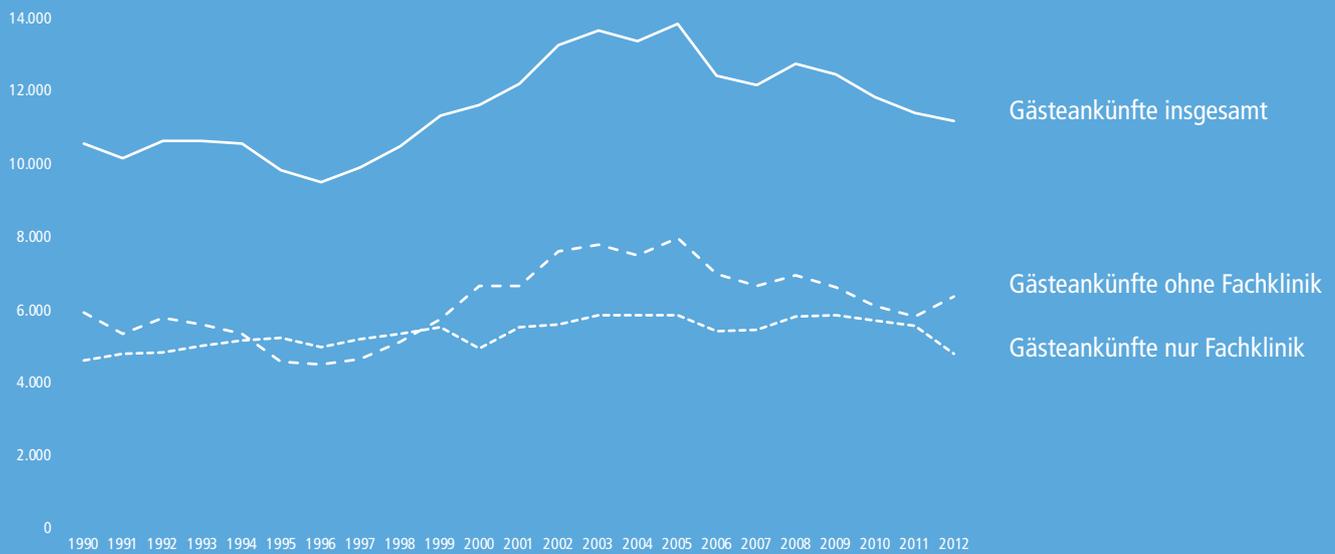
Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer sank bei den Gästen der Fachklinik von 15,7 Tagen im Jahr 1998 auf 8,5 Tage im Jahr 2012. Für diesen Rückgang sind auch veränderte und verbesserte ambulante Behandlungsmethoden verantwortlich. In den Privatquartieren und Hotels sank die Aufenthaltsdauer im selben Zeitraum von 8,4 Tagen auf 4,7 Tage. Eine verkürzte Aufenthaltsdauer der Patienten bedingt auch eine verkürzte Aufenthaltsdauer der Angehörigen und Besucher.

Der Rückgang der Übernachtungszahlen ist in Bad Heilbrunn demnach nicht unbedingt auf weniger

Gäste und Gästeankünfte zurück zu führen, sondern vielmehr auf eine verkürzte Aufenthaltsdauer.

Unabhängig von den durch die Fachklinik bedingten Übernachtungen ist ein bundesweiter Trend zu kürzeren Aufenthaltszeiten am Urlaubsort zu verzeichnen. Einher geht dieser Trend mit einem Nachfragerückgang für Privatunterkünfte und Ferienwohnungen sowie einem verstärkten Interesse an Hotelübernachtungen. Sowohl der Gast als auch der Betreiber eines privaten Übernachtungsbetriebes oder einer Ferienwohnung haben an der kürzeren Vermietung für nur zwei oder drei Nächte kein großes Interesse. Der Aufwand für ggf. eine Selbstversorgung, Reinigung u.ä. ist für die kurze Aufenthaltsdauer zu groß. Ferner steigt beim Gast das Interesse im Zusammenhang mit einer kürzeren Aufenthaltsdauer „mehr“ Erholung haben zu wollen. Dieses bezieht sich dann oftmals auf die Ausstattungsmerkmale der Übernachtungs- bzw. Hotelbetriebe. Fitness- und Wellnessbereich gehören daher inzwischen ebenso zu den wichtigen Kundenbindungsfaktoren wie auch eine integrierte Gastronomie, Ruhe- und Außenbereiche u.ä. Das Weniger an Urlaubsdauer soll quasi durch ein Mehr an Erholung kompensiert werden.

Die Entwicklung der Gästeankünfte und der Übernachtungen in der jüngeren Vergangenheit (2012 bis 2017) ist mit einer Stagnation der Übernachtungszahlen bei gleichzeitig leicht steigenden Gästeankünften (jeweils ohne Fachklinik) verbunden. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer sank im Zeitraum 2012 bis 2017 von 3,5 auf rund 3 Übernachtungen.



Oben: **Entwicklung der Ankünfte und Übernachtungen 1990 bis 2012** - absolute Angaben  
 Unten: **Entwicklung der Ankünfte und Übernachtungen 2012 bis 2017** - absolute Angaben  
 Bayerisches Landesamt für Statistik; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2019

## Touristische Infrastruktur und Angebote

### Haus des Gastes und Gästeinformation

Die Gästeinformation der Gemeinde Bad Heilbrunn befindet sich im Hauptort der Gemeinde. Die Gästeinformation ist mit einer Vollzeit- und einer Teilzeitkraft besetzt. Zum Team der Gästeinformation gehört auch eine Kräuterpädagogin, die für die Führungen im Kräutergarten und Seminare rund um das Thema Kräuter verantwortlich ist.

Zu den Aufgaben der Gästeinformation gehört neben der Betreuung der Gäste und der Bereitstellung und Pflege des Informationsmaterials auch der Verleih von E-Bikes. Die Gästeinformation ist die logische und richtige Konsequenz, den für Bad Heilbrunn wichtigen Gästen professionell zu begegnen. Einzig die Öffnungszeiten sollten kritisch hinterfragt und zusammen mit den Bediensteten ggf. neu geordnet und an den stärksten Besuchszeiten der Bad Heilbrunner Gäste ausgerichtet werden. Die Gästeinformation im Haus des Gastes ist werktags von 8.30 bis 17.00 Uhr geöffnet, Freitags bis um 16 Uhr. An Samstagen sowie an Sonn- und Feiertagen ist die Gästeinformation geschlossen. Die Öffnungszeiten orientieren sich an den Beschäftigungsverhältnissen der Mitarbeiter als Angestellte der Gemeinde. In Zeiten des Kur- und Bäderbetriebes mögen diese Öffnungszeiten ihre Berechtigung gehabt haben. In der heutigen Zeit, in der vor allem der Kurzurlaub am (verlängerten) Wochenende sowie der Tagesausflug an Bedeutung gewinnen, sollten sich die Öffnungszeiten am Kundenbedürfnis orientieren. Der Eingangsbereich im Haus des Gastes ist grund-

sätzlich geöffnet und zugänglich und enthält ein umfangreiches Angebot an Informationsmaterialien. Im Haus des Gastes ist auch das Kräuter-Bistro ansässig.

### Kräuter-Erlebnis-Park

Der Kräuter-Erlebnis-Park erstreckt sich im Hauptort vom Haus des Gastes, in den Kurpark übergehend, bis hin zur Fachklinik. Er ist Besuchern frei zugänglich und beinhaltet über 400 verschiedene Kräuter, Duft- und Blühpflanzen. Neben Führungen finden auch Seminare statt. Im Kräuter-Erlebnis-Park befindet sich zudem ein geobiologischer Lehrpfad.

### Beherbergungsbetriebe

In der Gemeinde Bad Heilbrunn werden in 33 Beherbergungsbetrieben 567 Betten angeboten, davon 260 in der Fachklinik.

Das Gros der Beherbergungsbetriebe lässt sich den Privatquartieren, Ferienwohnungen und Pensionen zuordnen. Im Gemeindegebiet gibt es drei Hotels:

- Hotel Reindlschmiede im Ortsteil Reindlschmiede: Das Hotel mit eigener Landmetzgerei wurde jüngst aufwändig saniert und ist als einziges Hotel in Bad Heilbrunn zertifiziert (3 Sterne). Zum Hotel gehören auch Tagungsräume und eine Gastronomie. Die Reindlschmiede ist ein Familienbetrieb und gehört dem Verbund „Tafelwirts vom Tölzer Land“ an: ein Verbund traditioneller Gaststätten, die auf regionale Küche und Qualität setzen. Die Reindlschmiede ist zudem „Kräuter-Gastgeber“ und



**Haus des Gastes und Kräutererlebnispark**  
Salm & Stegen 2013



damit neben der Pension Josefa Bernwieser einer der beiden (!) Bad Heilbrunner Gastronomie- bzw. Beherbergungsbetriebe, die im Bereich Kräuter zertifiziert sind.

- Hotel Kilian: das Hotel Kilian liegt in unmittelbarer Nähe zum Rathaus im Ortskern der Gemeinde. Der Familienbetrieb wurde 2013 an die nächste Generation übergeben.
- Hotel Zauberkabinett: das Hotel Zauberkabinett befindet sich im Osten des Hauptortes und ist ebenfalls inhabergeführt. Die Eigentümer haben das Hotel in den letzten Jahren mit viel Eigeninitiative und Eigenleistung zu einem Themenhotel umstrukturiert. Rund um das Thema Zaubern gibt es viel Skurriles zu bewundern. Als besondere Attraktion sind Fondue-Abende buchbar.

Alle drei genannten Hotels haben in den letzten Jahren Investitionen und Anstrengungen für eine Neuausrichtung und Modernisierung unternommen. Unter den Privatquartieren und Ferienwohnungen sind rund ein halbes Dutzend Betriebe vom Deutschen Tourismusverband zertifiziert (zwischen 3 und 5 Sternen). Führend ist die Pension Josefa Bernwieser mit 5 DTV-Sternen.

### **Gesundheitsdienstleistungen**

Für einen „heilklimatischen Kurort“ wie Bad Heilbrunn spielen natürlich Gesundheitsdienstleistungen eine wichtige Rolle. Neben der Fachklinik sind das Gesundheitszentrum in der Parkvilla, das Fitness- und Therapiezentrum VitArea sowie diverse Ärzte und Therapeuten zu nennen.

### **Rathaus und Parkvilla**

Das Rathaus und die Parkvilla (erbaut von Gabriel von Seidl, 1920) werden für Trauungen genutzt. „Heiraten in Bad Heilbrunn“ wurde mit einer eigens aufgelegten Broschüre beworben. Zum 1.8.2017 wurde das Standesamt Bad Heilbrunn jedoch an das Standesamt Bad Tölz übergeben. In der sanierten Parkvilla befinden sich ein Gastronomiebetrieb sowie moderne Tagungsräume, die gebucht werden können.

### **Landschaftliche und naturräumliche Angebote**

Eingebettet in das Tölzer Land bieten Gemeinde und Region herausragende naturräumliche Qualitäten, die sowohl im Sommer als auch im Winter aktiv erlebbar sind. Die Themen Berge, Seen und Landschaft sind omnipräsent. Im so genannten Heilklimapark Bad Tölz, einem Zusammenschluss der Gemeinden Bad

Heilbrunn, Bad Tölz, Kochel am See, Wackersberg und Lenggries, sind zahlreiche (heilklimatische) Wander- und Radwege vorhanden. Das Tourenmaterial ist bei der Gästeinformation erhältlich und kann gut im Internet eingesehen werden.

Erwähnenswert ist, dass der Bodensee-Königssee-Radweg durch Bad Heilbrunn führt.

Gemeinsam haben die Gemeinden Bad Heilbrunn, Benediktbeuren und Kochel am See in Kooperation mit dem Zentrum für Umwelt und Kultur (Benediktbeuren) ein Natur-Erlebnis-Programm aufgelegt. Weiterhin sind sicherlich die Naherholungsgebiete Schönauer Weiher und Blomberg sowie der Klettergarten als wichtige lokale Attraktionen zu nennen.

### **Naherholung und Tourismus**

Aufgrund seiner Lage zeichnet sich Bad Heilbrunn in besonderem Maße durch Potentiale im Bereich Naherholung und Tourismus aus. Die Gemeinde, die seit Generationen den Kontakt mit Besuchern (Kurgäste, Touristen, etc.) pflegt, versteht sich auch heute noch als Fremdenverkehrsort, jedoch mit einem gänzlich anderen Anspruch. Aus dem Ort, der Jahr für Jahr von zahlreichen Kurgästen besucht wurde, ist eine Gemeinde geworden, die sich verstärkt von anderen Orten in der Region abgrenzen muss, um Alleinstellungsmerkmale aufzubauen und für Touristen attraktiv zu sein.

Im Rahmen der Planungswerkstatt zum Flächennutzungsplan wurden gemeinsam mit interessierten Bürgern bestehende Potentiale und Gegebenheiten der Gemeinde ermittelt, die Bad Heilbrunn zu einem besonderen Ziel für Touristen und Erholungssuchende machen können und die es in der Zukunft stärker auszubauen gilt, will die Gemeinde sich im Tourismussektor behaupten.

Zu den ermittelten Besonderheiten zählen in jedem Fall die ausgesprochen naturnahe und topographisch reizvolle Lage, die es aufgrund der zahlreichen Ortsteile ermöglicht, einen sanften Tourismus anzubieten, ohne auf die Vorzüge eines mit den wichtigsten Versorgungseinrichtungen ausgestatteten Ortes verzichten zu müssen. Die Gemeinde befindet sich darüber hinaus im so genannten „Blauen Land“, das eine überregionale Bedeutung in der Kunstszene besitzt und jährlich Touristen in großer Zahl anzieht. Von Bad Heilbrunn aus lassen sich Wanderungen, Radtouren und Wintersportarten gut starten - es bestehen nahegelegene Badegewässer, Wanderwege und Sehenswürdigkeiten.

Letztlich muss jedoch festgehalten werden, dass diese Punkte kein Alleinstellungsmerkmal darstellen und von diversen Kommunen im Raum erfüllt werden. Für Bad Heilbrunn braucht es aus touristischer Sicht also einen echten „Magnet“, der eine ausreichend große Strahlkraft entwickelt, so dass die Gemeinde in die Wahrnehmung kommt und sich von anderen Kommunen abgrenzen kann. Dieser Magnet ist jedoch in jedem Fall so zu entwickeln, dass daraus ein sensibler und ortsverträglicher Tourismus entstehen kann. In Bürgergesprächen wird deutlich, wie zwiegespalten auch das Verhältnis zum früheren Kurbetrieb ist, wie groß die Sorge einzelner Bürger ist, ihre Kommune wieder in fremdbestimmter Hand zu wissen. Die Gemeinde muss mit und vor allem für ihre eigenen Bürger weiterentwickelt werden, ohne dabei den Fokus auf einer Zukunftsorientierung zu verlieren.

### Kunst und Kultur

Von Bad Heilbrunn ausgehend sind zahlreiche Schlösser und Museen in der Region im Rahmen von Tagesausflügen erreichbar.

Das Thema Kunst spielt in der Region eine besondere Rolle. Die Künstlervereinigung „Blauer Reiter“ wurde in Sindelsdorf gegründet. Franz Marc verlieh der Region die Bezeichnung „Blaues Land“.

In der auch als MuSeenLandschaft Expressionismus

beworbenen Region wird in zahlreichen Museen ein Überblick über expressionistische Kunst vermittelt, der national seines Gleichen sucht. Das Gabriele Münter-Haus in Murnau und das Franz-Marc-Museum in Kochel am See sind nur zwei Beispiele für Museen bzw. Ausstellungen von nationalem und internationalem Ruf, die in der Region beheimatet sind. Der Kunstwanderweg „Sinneswandel“ auf dem Blomberg und die in Bad Heilbrunn ansässige Kunstakademie Eigenart stellen weitere Angebote für Kunstinteressierte in und um Bad Heilbrunn dar.

Durch die Gründung der Stiftung Nantesbuch und ihre Niederlassung in Bad Heilbrunn wird die Gemeinde eine überregional bedeutsame Einrichtung erhalten. Die Stiftung Nantesbuch hat es sich auf hohem Niveau zum Ziel gesetzt, die natürliche Kulisse um die Ortsteile Nantesbuch und Karpfsee (in Verbindung mit Teilen der Nachbargemeinde Königsdorf) mit Kunst in Relation zu setzen, das Gemeinsame und Prägende beider Teile herauszuarbeiten und einen Ort für die naturnahe Begegnung mit Kunst zu schaffen. Im Rahmen unterschiedlicher Veranstaltungen gelingt es der Stiftung bereits, auch überregional wahrgenommen zu werden und Persönlichkeiten aus unterschiedlichen künstlerischen Bereichen nach Bad Heilbrunn einzuladen.



**Das Lange Haus auf der Hofställe Karpfsee** / Architekt Florian Nagler  
Bild Stefan Müller-Naumann

Im Ortsteil Karpfsee ist in den vergangenen Jahren mit Errichtung des Langen Hauses der Grundstein für die Entwicklungen im Bereich Nantesbuch-Karpfsee gelegt worden. Das Gebäude, das im Sommer 2017 eingeweiht wurde, bildet den zentralen Ankerpunkt für Veranstaltungen zum Thema Kunst und Natur und bietet darüber hinaus die Möglichkeit, in forschender und konservierender Weise, traditionelle Bewirtschaftungsformen wieder aufzunehmen. Von Karpfsee aus starten derzeit zahlreiche Exkursionen in die Moorlandschaft von Nantesbuch, es finden Gesprächs-abende, Konzerte und Kulturveranstaltungen sowie Ausstellungen statt, die mit Fertigstellung der Maßnahmen in Nantesbuch in den nächsten Jahren komplettiert werden.

Spätestens zu diesem Zeitpunkt wird sich in Bad Heilbrunn erneut die Frage nach adäquaten Übernachtungsmöglichkeiten stellen. Mit vollständiger Fertigstellung der Projekte in Nantesbuch und Karpfsee ist mittel- bis langfristig von einer spürbaren Erhöhung der Tagestouristen im Gemeindegebiet auszugehen, die bei entsprechendem Angebot auch Übernachtungsplätze nachfragen könnten. In dieser Frage wird somit in hohem Maße eine weitere enge

### **Bad Heilbrunn als Hotelstandort**

Mit den Plänen der Stiftung Nantesbuch wurde die Diskussion um die Ansiedlung eines Hotels in Bad Heilbrunn neu entfacht. Nicht nur aus dem zu erwartenden Besucheraufkommen der Stiftung Nantesbuch wird ein Potenzial an Übernachtungsgästen erwartet. Die bereits vorhandenen touristischen Angebote sowie der Geschäftsreisetourismus in Verbindung mit der Firma Roche in Penzberg stellen ebenso ein Potenzial dar, aus dem auch Übernachtungen in einem Hotel in Bad Heilbrunn generiert werden können.

Insbesondere das Areal des ehemaligen Hotel Post bietet sich als Standort für ein neues Hotel an. Dieser Standort bietet einen attraktiven Blick in die unverbaute Natur und ist bereits durch eine ehemalige Hotelnutzung vorgeprägt.

In den letzten Jahren haben mehrere interessierte Investoren ihre Pläne für einen Hotelneubau vorgestellt. Sowohl in der Bürgerschaft als auch bei den politischen Entscheidungsträgern der Gemeinde

Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Stiftung notwendig sein, um allen Anforderungen und potentiellen Konflikten in ausreichendem Umfang Rechnung zu tragen. Nur so kann es gelingen, dass sich aus den umfassenden Potentialen in Nantesbuch und Karpfsee auch ein dem Gemeindegebiet und seinem Leistungsvermögen angepasster Tourismus entwickelt. Anderenfalls können durchaus ähnliche Konflikte entstehen, wie sie zu Kurzeiten üblich waren - das Gefühl, die Bevölkerung könne sich im eigenen Ort nicht mehr frei bewegen, weil Ansprüche Dritter dem entgegenstehen, sollte unbedingt vermieden werden.

wurden diese Pläne bislang auch kritisch gesehen. Problematisch bewertet wurden unter anderem folgende Punkte:

- Die Ansiedlung eines Hotels wurde in allen Fällen davon abhängig gemacht, im unmittelbaren Umfeld eine umfangreiche Wohnbebauung zur Quersubventionierung der Investitionen in ein Hotel zu realisieren.
- Ein wirtschaftlicher Betrieb eines Hotels wurde von allen Investoren erst ab einer Bettenzahl von deutlich über 100 Betten gesehen, teilweise sahen die Planungen ein Angebot von mehr als 200 Gästebetten vor. Dies bedingt ein Bauvolumen, welches als für die Gemeinde und den konkreten Standort als unverträglich empfunden wurde.
- Die Finanzierungskonzepte sahen teilweise einen Abverkauf der Bettenkapazitäten an Einzeligentümer vor. Dies ist im Hinblick auf mögliche Modernisierungen/Marktanpassungen in der Zukunft kritisch zu sehen.



### Potenzieller Hotelstandort „Areal Post“

Der Standort des ehemaligen Hotel Post bietet mit seiner Lage im Ortskern und einem unverbauten Blick in die Landschaft (mit Blick in Richtung Gut Nantesbuch) gute Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Hotels.

Die Vorgaben der bislang vorstellig gewordenen Investoren bzgl. einer wirtschaftlich notwendigen Dimensionierung eines Hotels wurden im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs in ein Bebauungskonzept übersetzt. Durch diese Prüfung wurde deutlich, dass selbst bei einer städtebaulich gut durchdachten Lösung, die Kubatur eines Hotelkomplexes von den meisten Bürgern und Entscheidungsträgern als für den Ort unverträglich bewertet wird.



Oben: **Areal Post**, Salm & Stegen 2013

Unten: **Modell des Siegerentwurfs im städtebaulichen Wettbewerb Ortsmitte**

Architektengemeinschaft Lemme Locke Lührs + JUCA

## 3.7 Soziale Infrastruktur

### Kindertagesbetreuung

Mit der katholischen Kindertagesstätte St. Kilian am Wörnerweg verfügt die Gemeinde Bad Heilbrunn über eine moderne und zeitgemäße Einrichtung. Die großzügige und auf alle Bedarfe der Kinderbetreuung zwischen einem und sechs Jahren abgestellte Einrichtung stößt jedoch an ihre Kapazitätsgrenzen.

Die KITA St. Kilian umfasst 2 Krippengruppen (24 Plätze) sowie 4 Kindergartengruppen, davon drei Regelgruppen und eine Integrationsgruppe (insgesamt 97 Plätze). Geleistet wird auch eine Mittagsbetreuung. Darüber hinaus wurde jüngst in interkommunaler Kooperation mit der Gemeinde Benediktbeuren ein Waldkindergarten eingerichtet. Von den 20 Betreuungsplätzen sind 10 der Gemeinde Bad Heilbrunn zuzuordnen.

Um den Betreuungsbedarf kurzfristig abzudecken, wurde im Oktober 2019 auf dem Areal des ehemaligen Hotel Post eine provisorische Kindertagesstätte in Container-Bauweise eröffnet. Die Gemeinde Bad Heilbrunn plant derzeit den Neubau einer weiteren Kindertagesstätte. Als Trägerin konnte die Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Bad Tölz gewonnen werden, die auch schon die Trägerschaft der provisorisch errichteten Kindertagesstätte übernommen hat.

In der Ortsmitte in der Nähe des Sportplatzes befindet sich die Grundschule Bad Heilbrunn. Im Schuljahr 2019 / 2020 wird in 7 Klassen unterrichtet (bis auf die 1. Jahrgangsstufe alle Stufen zweizügig). Es ist absehbar, dass die Zweizügigkeit in den nächsten Jahren in allen Klassen erreicht werden wird. Zusätzlich

gibt es zwei Partnerklassen der Von-Rothmund-Schule in Bad Tölz. Die Von-Rothmund-Schule unterrichtet und fördert Kinder und Jugendliche mit Beeinträchtigungen in der geistigen Entwicklung. Eine nachmittägliche Betreuung wird durch den Förderverein der Grundschule Bad Heilbrunn e. V. angeboten.

Um den Betreuungsbedarf gemäß dem BayKiBiG zu ermitteln, hat die Gemeinde eine Bevölkerungsprognose erstellen lassen sowie im Sommer 2019 eine schriftliche Elternbefragung als Vollerhebung durchgeführt. Angeschrieben wurden 255 Haushalte mit 400 Kindern unter 10 Jahren. Die Rücklaufquote lag bei sehr guten 51 Prozent.

### Die Ergebnisse der Bedarfsplanung im Einzelnen:

- Die Betreuungsquote für Krippenkinder liegt derzeit bei 32,5 Prozent, mittel- bis langfristig ist mit einer Bedarfsquote von rund 50 Prozent zu rechnen.
- Die Betreuungsquote liegt bei den Kindergartenkindern aktuell bei 90,5 Prozent. Es ist künftig von einer Bedarfsquote von 100 Prozent auszugehen.



**Blick auf die KITA St. Kilian**

Salm & Stegen 2013

- Von den jetzt 6 bis unter 10-Jährigen nehmen 68 Prozent eine Mittags oder Nachmittagsbetreuung in Anspruch. Für rund 40 Prozent der unter 6-Jährigen wird bereits jetzt der Bedarf für eine Mittags- oder Nachmittagsbetreuung angemeldet. In der Mittags-, Nachmittags- und Ganztagsbetreuung ist insgesamt ein steigender Bedarf zu erwarten (geplanter Gesetzesanspruch im Koalitionsvertrag soll 2025 umgesetzt werden).
- Die künftigen Betreuungswünsche liegen schwerpunktmäßig auf einer täglichen Betreuung und einer Betreuungsdauer von 5-6 Stunden täglich.

In die Elternbefragung wurde auch eine Frage bezüglich des gewünschten Standortes einer neuen Kindertagesstätte aufgenommen. Von den geplanten Standorten Mürnsee und Ortsmitte wird seitens der Eltern eindeutig der Standort Ortsmitte präferiert. Die Gemeinde Bad Heilbrunn rückte vor dem Hintergrund dieser Befragungsergebnisse vom Standort Mürnsee ab. Aktuell wird geprüft, ob und wie der Neubau einer Kindertagesstätte in die Planungen zur Neugestaltung der Ortsmitte integriert werden kann. Zu klären sind insbesondere Erschließungsfragen und mögliche Nutzungskonflikte mit der geplanten Wohnbebauung.

Im Hinblick auf eine soziale Einbindung der neuen Ortsmitte in das Gemeindegefüge wäre die Situierung einer KITA in der Ortsmitte sehr zu begrüßen. Die Einrichtung würde zu einer gelebten Integration der neuen Mitte beitragen.

Der Ausbaubedarf in der Kindertagesbetreuung ist unter den jetzigen Prämissen auf mindestens zwei weitere Krippengruppen (24 Plätze) und 2 Kindergartengruppen (50 Plätze) zu beziffern. Zusätzlich sollten Räumlichkeiten für eine flexible Nutzung durch entweder eine weitere Krippengruppe, eine altersgemischte Gruppe oder eine Hortnutzung eingeplant bzw. geprüft werden. Flexibel nutzbare Räumlichkeiten bieten den Vorteil, auf Bedarfsspitzen in den unterschiedlichen Betreuungsarten flexibel reagieren zu können.

In der Mittags- und Ganztagsbetreuung ist bis zum Jahr 2027 von einem Bedarf in Höhe von rund 130 Plätzen auszugehen. Dieser Bedarf kann entweder durch den Ausbau der schulischen Ganztagsbetreuung und/oder eine Hortbetreuung gedeckt werden.

In den dargestellten Bedarfsrechnungen ist der Zuzug neuer Bewohner in Folge der baulichen Entwicklung der neuen Ortsmitte noch nicht einbezogen. Eine belastbare Prognose kann diesbezüglich erst angestellt werden, wenn die Zeitplanung für die Baufertigstellungen sowie die sozialen Zielbindungen konkretisiert wurden.

### Pflege und Betreuung für ältere Menschen

Mit dem Seniorenheim „Zum Jaud“ (ehemals Kompetenzzentrum für Pflege Alpenhof) besteht in Bad Heilbrunn ein klassisches Altenpflegeangebot. Zielgruppe sind pflegebedürftige Menschen und ihre Angehörigen sowie Menschen mit Demenz. Nach der Sanierung des Hauptgebäudes und dem im März 2003 fertig gestellten Neubau verfügt die Einrichtung über insgesamt 65 Plätze mit eingestreuter Kurzzeitpflege, Tagespflege und Nachtpflege. Ein beschützender Bereich mit 20 Plätzen ist eingegliedert. Verwaltet wird die Einrichtung von der Zum Jaud GmbH & Co. KG.

Angesichts der beschriebenen demographischen Entwicklung und dem zunehmenden Bedürfnis älterer Menschen, so lange wie möglich am gewohnten Wohnort selbstbestimmt leben zu können, besteht in Bad Heilbrunn noch ein Potenzial, das Angebot für das Wohnen im Alter weiter auszudifferenzieren. Parallel zu diesem Bedürfnis entwickeln sich bundesweit mit wachsender Beliebtheit alternative Wohnformen, die selbstbestimmtes Wohnen in häuslicher Gemeinschaft mit Gleichaltrigen oder auch mehreren Generationen ermöglichen. Die Bandbreite reicht von ungebundenen Wohngemeinschaften bis zu ambulant betreuten Wohngemeinschaften (abWG) für Demenzkranke mit gesicherter Betreuung.



**Seniorenzentrum Zum Jaud**

Salm & Stegen 2013

## Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung ist in Bad Heilbrunn durch zwei Allgemeinmediziner, drei Fachärzte, das physiotherapeutische Zentrum, die Fachklinik und eine Apotheke vorerst gesichert. Nichts desto trotz muss auch dieser Bereich angesichts der älter werdenden Praxisinhaber und der immer schwieriger werdenden Nachfolge in ländlichen und kleinen Gemeinden im Auge behalten werden. Eine proaktive Nachfolgersuche für ausscheidende Allgemeinmediziner kann auch von kommunaler Seite frühzeitig unterstützt werden. Angedacht ist deshalb, in der neuen Ortsmitte ein medizinisches Kompetenzzentrum einzurichten.

Ihren Anfang hatte die Fachklinik Bad Heilbrunn im Jahr 1988. Mehr als 25 Jahre später zählt sie mit ihrem bundesweit einmaligen Behandlungsspektrum zu den modernsten Fachkliniken auf ihrem Gebiet. Neben den Kerndisziplinen Orthopädie/Unfallchirurgie, Neurologie/Neuropsychologie und Innere Medizin/

Kardiologie verfügt die m&i-Fachklinik Bad Heilbrunn über ein anerkanntes Zentrum für Diabetes- und Stoffwechselkrankheiten, ein in Bayern einzigartiges Nachsorgekonzept für Patienten nach einer Nierentransplantation, ein Zentrum für Schmerzerkrankungen, welches eine schonende Alternative zu schweren Operationen am Bewegungsapparat bietet, und ein Zentrum für Schluck-, Sprach-, Sprech- und Stimmstörungen (vgl. <http://www.fachklinik-bad-heilbrunn.de/>).



### **Fachklinik Bad Heilbrunn**

Fachklinik Bad Heilbrunn

# Kernort Bad Heilbrunn

## Points of interest





# 4 SWOT-Analyse

## 4.1 Zusammenfassung der Stärken, Chancen, Schwächen und Gefahren

### STÄRKEN UND WERTE | STRENGTHS

- Kommunalpolitik mit Mut zur Entscheidung und Qualitätsbewußtsein
- die für eine Entwicklung relevanten Flächen befinden sich überwiegend im gemeindlichen Besitz
- aktive Bürgerschaft mit Interesse am Ortsentwicklungsprozess
- günstige Lage zwischen Penzberg und Bad Tölz mit schneller (PKW-)Anbindung an den Verdichtungsraum München
- hoher Freiflächenanteil im Ortskern
- das Sanierungsgebiet ist als Wohnstandort attraktiv, stabile Einwohnerzahlen im Sanierungsgebiet
- positive demographische Entwicklung
- vglw. schwach ausgeprägte Remanenzeffekte (1-Haus-1-Bewohner 65 Jahre und älter)
- positive gewerbliche Entwicklung mit gut aufgestellten Unternehmen und Arbeitgebern
- Stärkung der Nahversorgung konnte erfolgreich umgesetzt werden
- leicht steigende Gästeankünfte in den letzten Jahren
- naturräumliche Qualitäten und Naherholungsfunktion
- gute medizinische Grundversorgung
- personelle Ausstattung der Gästeinformation

### CHANCEN | OPPORTUNITIES

- Aktivitäten der Stiftung Nantesbuch mit positiver Ausstrahlungskraft auf die Gemeinde Bad Heilbrunn
- vorhandenes Interesse von Investoren am Standort
- Trend zum Kurzurlaub bietet in Kombination mit den naturräumlichen Qualitäten und dem Thema Kunst und Natur Chance zur Erhöhung der Wertschöpfung aus dem Tourismus
- mit dem städtebaulichen Wettbewerb wurde die Grundlage für eine qualitätsvolle Entwicklung der Ortsmitte geschaffen



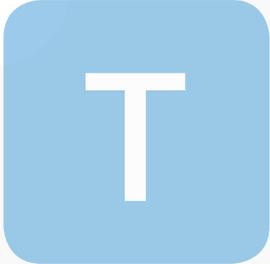
S



O



W



T

- vorhandene Flächenpotenziale für eine demographiegerechte Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes
- Schaffen bezahlbaren Wohnraums in Kooperation mit Privaten oder im KommWFP
- Stabilisierung der Versorgungsfunktionen im Ortskern durch eine Neubebauung und Konzentration von Einrichtungen
- Ansiedlung eines Hotels mit Alleinstellungsmerkmal und zielgruppengerechter Ansprache (bspw. in Form innovativer Architektur und Ansprache eines kunstinteressierten Publikums)
- Lage der Gemeinde im „Land des Blauen Reiters“ bietet gute Vermarktungschancen

## SCHWÄCHEN UND MÄNGEL | WEAKNESS

- umfangreiche untergenutzte und brach liegende Grundstücke sowie Gebäude in Folge des Strukturwandels
- ÖPNV mit Schwächen, kein direkter Anschluss an das Schienennetz
- B472 als städtebauliche Zäsur
- disperse Siedlungsstruktur des Hauptortes, keine erkennbare Mitte
- Bodenbeschaffenheit in Teilen des Gemeindegebietes stellt besondere Anforderungen an das Bauen
- mangelhafte Freiflächengestaltung (Stellplatzanlage) im Kontext des neuen Lebensmittel-Vollsortimenters

## GEFAHREN | THREATS

- Verlust des dörflichen Charakters und der für Bad Heilbrunn typischen Freiräume
- Segregationstendenzen in der Ortsmitte durch die Neubauvorhaben („Überfremdung“ und zu wenig bezahlbarer Wohnraum für Einheimische)
- steigendes Bodenpreisniveau
- Engpässe der gewerblichen Entwicklung in Form fehlender Flächenpotenziale und der Akquise von Fachkräften



# Bad Heilbrunn

## SWOT-Analyse

### Stärken und Werte

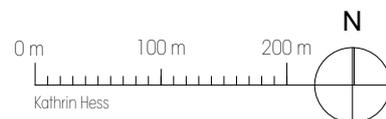
-  für eine Entwicklung relevante Flächen in gemeindlichem Besitz
-  hoher Freiflächenanteil im Ortskern
-  Stärkung der Nahversorgung
-  Naturräumliche Qualitäten und Naherholungsfunktion
-  Ausblick / Sichtbeziehungen
-  vorhandene Attraktionspunkte (auch überregional)

### Chancen

-  Grundlage für eine qualitätsvolle Entwicklung der Ortsmitte
-  vorhandene Flächenpotenziale mit konkreter Planung (insb. Ausdifferenzierung Wohnraumangebot)
-  vorhandenes Flächenpotenzial für die Ansiedlung eines Hotels mit Alleinstellungsmerkmal
-  vorhandene Flächenpotenziale
-  Entwicklung bogenförmige Erschließung ("Perlenkette" Mischnutzungen)

### Schwächen und Mängel

-  untergenutzte und brachliegende Grundstücke sowie Gebäude
-  B472 als städtebauliche Zäsur
-  mangelhafte Freiflächengestaltung



## 4.2 Übergeordnete Darstellung städtebaulicher Missstände und des städtebaulichen Sanierungsbedarfs

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände in dem betreffenden Gebiet. Zuletzt erfolgte die Ermittlung städtebaulicher Missstände für den Hauptort Bad Heilbrunn im Rahmen vorbereitender Untersuchungen gemäß §141 BauGB im Jahr 2006 (Fortschreibung im Jahr 2013). Die Ermittlung der städtebaulichen Missstände und des Sanierungsbedarfs wurden nun im Rahmen des ISEK fortgeschrieben.

Ein städtebaulicher Sanierungsbedarf besteht im Hauptort Bad Heilbrunn nach wie vor aufgrund vorhandener und sich abzeichnender Substanz- als auch Funktionsmängel:

Die **Unternutzung von bebauten und unbebauten Grundstücken** stellt einen wesentlichen städtebaulichen Missstand im Hauptort der Gemeinde Bad Heilbrunn dar (§136 Absatz 3 Nr. 1e BauGB). In Folge des Strukturwandels verloren zahlreiche Einrichtungen des Kur- und Bäderbetriebs ihre ökonomische Basis. Zu nennen sind insbesondere das ehemalige Kurhotel mit Wandelhalle, das Sanatorium Strauß und die Leonardis-Klinik. Einen Funktionsverlust erfuhr die Ortsmitte zudem durch den Brand des Gasthauses Post. Die Ortsmitte erfuhr so in den letzten Jahren einen erheblichen städtebaulichen Funktionsverlust, dem bereits durch erste Stadtumbaumaßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen begegnet wurde und in Zukunft weiter begegnet werden soll (§171a Absatz 2 BauGB Stadtumbaumaßnahmen). Zu den bereits durchgeführten Stadtumbaumaßnahmen zählen der Abriss des ehemaligen Hotel Post sowie der Abriss des ehemaligen Kurhotels nebst Wandelhalle (Rückbau einer anderen Nutzung nicht zuführbarer baulicher Anlagen gemäß §171a Absatz 3 Nr. 5 BauGB). Weitere Rückbaumaßnahmen sind für das Areal des ehemaligen Sanatoriums Strauß geplant.

Die oben bezeichneten brachliegenden und teilweise schon **freigelegten Flächen sollen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden** (§171a Absatz 3 Nr. 6 BauGB). Grundlage dafür ist der durchgeführte städtebauliche Wettbewerb zur Neugestaltung der Ortsmitte. Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden aktuell im Rahmen der Neuaufstellung des Sanierungsbebauungsplanes „Ortsmitte“ umgesetzt. Auf der Basis dieses Bebauungsplanes soll sodann eine Neubebauung weiter Teile der Ortsmitte durch die Gemeinde Bad Heilbrunn selbst oder in Kooperation mit privaten Vorhabenträgern umgesetzt werden. Das Nutzungskonzept sieht eine Mischung aus einem bedarfsgerechten Mix unterschiedlicher Wohnformen, gewerblichen sowie sozialen Nutzungen vor. Die Areale „Hotel Post“ und „Sanatorium Strauß“ werden dabei zunächst von einer Bebauung frei gehalten und sind im Wesentlichen einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung der touristischen und freizeitbezogenen Infrastruktur vorbehalten. Gegebenenfalls sollen diese Areale einer verträglichen **Zwischennutzung** zugeführt werden (§171a Absatz 3 Nr. 6 BauGB).

Durch die Sanierungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen des Stadtumbaus soll die **Funktionsfähigkeit der Ortsmitte** gestärkt werden (§136 Absatz 2 Nr. 2 a, b, c BauGB in Verbindung mit §136 Absatz 4 Nr. 4 BauGB). Durch eine Konzentration frequenzbringender privater und öffentlicher Dienstleistungen soll eine belebte Ortsmitte entstehen, in der die einzelnen Einrichtungen in einem synergetischen Verhältnis zueinander stehen (v.a. Generierung von Kopplungsbeziehungen). Der künftige **Bedarf an sozialen und kulturellen Nutzungen** soll durch entsprechende Einrichtungen in der Ortsmitte gedeckt werden. Zu nennen sind der Bau eines barrierefreien Sitzungssaals und Bürgerbüros sowie der geplante Neubau einer Kindertagesstätte. In Abhängigkeit vom Bebauungs-



Areal ehemaliges Sanatorium Strauß: Abriss und Freimachung geplant, Fläche im Besitz der Gemeinde



Freigemachte Fläche Areal „Hotel Post“, Fläche im Besitz der Gemeinde



Ehemaliges Kurhotel vor dem Abriss, Fläche im Besitz der Gemeinde



Areal des Kurhotels vis-à-vis Rathaus nach Freimachung, Fläche im Besitz der Gemeinde

## Von erheblichen Funktionsverlusten (§171a Abs. 2 BauGB) betroffene Ortsmitte Bad Heilbrunn

Salm & Stegen 2013 bis 2018

und Nutzungskonzept muss die **Erschließung** der Ortsmitte durch den ruhenden und fließenden Verkehr neu geordnet werden.

Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sollen einen Beitrag zu einer ortsverträglichen, aber verdichteten Bauweise im ländlichen Raum beitragen. Die **Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur** in Form einer verdichteten Bebauung der Ortsmitte trägt dem Ziel eines schonenden Umgangs mit der Ressource Boden und dem **Gebot der Innenentwicklung** Rechnung (§1 Absatz 5 BauGB).

Ein Handlungsbedarf ergibt sich künftig verstärkt im Hinblick auf den **Erhalt und die Fortentwicklung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**. Der Anstieg der Bodenpreise erfordert diesbezüglich den Einsatz des städtebaurechtlichen Instrumentariums (bspw. städtebauliche Vertragsgestaltung zur Umsetzung der sozialen Ziele in Kooperation mit privaten Bauträgern) oder die Inanspruchnahme kommunaler Förderprogramme (bspw. KommWFP) zur Herstellung bezahlbaren Wohnraums. Handlungsleitend sind §1 Absatz 5 Satz 1 BauGB (Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung), §1 Absatz 6 BauGB

(Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen) und §11 Absatz 1 Nr. 2 BauGB (Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung).

Handlungsbedarf besteht im Einzelnen hinsichtlich der **energetischen Sanierung des Gebäudebestandes** (§136 (3) Nr. 1h BauGB) sowie der **Anpassung an heutige Wohnstandards** (§136 (3) Nr. 1a-b BauGB). Durch Beratungsleistungen und Anreizinstrumente im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme sollen vor allem private Immobilieneigentümer zur Umsetzung notwendiger Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten motiviert und befähigt werden.

# 5 Leitlinien und Handlungskonzepte

## 5.1 Leitlinien

### Innenentwicklung

- Fokussierung der wesentlichen Siedlungsentwicklung auf den Hauptort
- vorrangige Nutzung von Baulücken-Potenzialen im Hauptort
- Nutzung und Reaktivierung leer stehender oder untergenutzter Bausubstanz

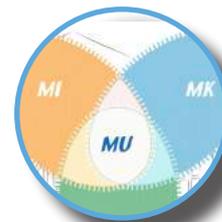


### Attraktives Wohnumfeld für alle Generationen

- Schaffung und Bewahrung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeldes für Familien und Paare (mit und ohne Kinderwunsch)
- Schaffung und Bewahrung eines attraktiven Wohn- und Lebensumfeldes für ältere Menschen, Senioren, Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderung

### Ortsmitte

- Schaffung und vorrangige Entwicklung eines städtebaulich und funktional starken Ortszentrums mit Mischnutzungen
- Erhalt und demographiegerechter Ausbau der Erholungs-, Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge
- Gewährleistung einer sozialen Bindung zwischen neuer Ortsumitte und dem bestehenden Gemeindegebiet



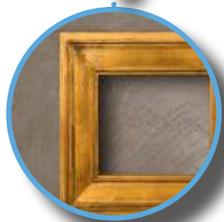
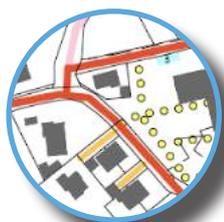
### Natur- und Freiräume

- Berücksichtigung der natürlichen Gewässerläufe und Retentionsräume bei der Siedlungsentwicklung
- Schutzstreifen zwischen Baugebieten und landwirtschaftlicher Nutzung vorsehen
- Erhalt, Sicherung und Vernetzung der ortsbildprägenden Grünflächen und Gehölzstrukturen
- Erhalt der besonders wertvollen Blickbeziehungen und Wegeverbindungen
- Erhalt und Pflege bestehender Biotope und Landschaftsbestandteile

Die Ziele und Zwecke der Sanierung werden von der Gemeinde beim Beginn der Sanierung nicht abschließend entwickelt, sondern mit dem Fortgang der Sanierungsplanung konkretisiert und erforderlichenfalls fortgeschrieben. Die Gemeinde kann die Sanierungsziele auch in einer städtebaulichen Rahmenplanung niederlegen (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr 2009: Kommentar zum Baugesetzbuch. S. 1092ff.). Mit der Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Gemeinde Bad Heilbrunn wurden die Sanierungsziele fortgeschrieben, konkretisiert und als Leitlinien sowie Handlungskonzepte dargestellt.

### Verkehr und Erschließung

- Unterscheidung zwischen der städtebaulichen Entwicklung entlang der B472 als überörtlichen Erschließungsachse und der bogenförmigen „Altorterschließung“
- Erhalt und Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes
- Umgestaltung unübersichtlicher Kreuzungs- und Einmündungsbereiche
- Stärkung des ÖPNV



### Orts- und Landschaftsbild

- Schärfung der bebauten und unbebauten Bereiche unter Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten
- Verbesserung des Ortsbildes durch Sanierung von Gebäuden in mangelhaftem Zustand
- Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude
- gestalterische und funktionale Verbesserung von in den Straßenraum wirkenden Flächen

### Ausdifferenzierung der Wohnformen

- demographiegerechte Ausdifferenzierung der Wohnformen
- Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- Erhalt und Ausbau sozial stabiler Bewohnerstrukturen



### Tourismus und Naherholung

- Sicherstellung eines verträglichen und ausgeglichenen Miteinanders von Tourismus und Leben in Bad Heilbrunn
- Vernetzung und behutsame Förderung der touristischen Potenziale im Ort

## 5.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Die Entwicklungen in Bad Heilbrunn haben auf eindrucksvolle Weise gezeigt, dass der Rahmenplan kein statischer, sondern ein dynamischer Prozess ist. Trotzdem lassen sich aus den städtebaulichen Untersuchungen und den zwischenzeitlichen Entwicklungen einige zentrale Aussagen für die künftigen Planungen im Untersuchungsgebiet treffen:

- Die wesentliche Siedlungsentwicklung sollte sich auf den Hauptort fokussieren - bei Aktivierung der Wohnflächenpotentiale ist dies mit der Planungshoheit und dem hohen Eigenflächenanteil der Gemeinde mit unterschiedlichen Typologien und Formen möglich.
- Ziel der künftigen Planungen sollte die „Schärfung“ der bebauten und der unbebauten Bereiche unter Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten sein.



- Es sind hochwertige Erholungs-, Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen im Ort vorhanden – diese sollten flexibel nutzbar bleiben um auf künftige, insbesondere demographische Veränderungen reagieren zu können. Die Thematik „Kräuterdorf“ kann hierbei weiter unterstützend dienen und ausgebaut werden.
- Es ist zu unterscheiden zwischen der städtebaulichen Entwicklung entlang der B472 als überörtlichen Erschließungsachse und der bogenförmigen „Altorterschließung“ - diese kann langfristig als innerörtliche Versorgungsachse mit Mischnutzungen, die hier wie an einer „Perlkette“ situiert sind, erfolgen. Die wesentliche Fokussierung zur Belebung von Bad Heilbrunn sollte hierbei auf die Entwicklung der Ortsmitte gelegt werden.
- Für die Schaffung einer zentralen, qualitätvollen Unterbringungsmöglichkeit für Touristen und

Besucher, insbesondere auch im Zusammenspiel mit den Entwicklungen in Karpfsee und Nantesbuch, wurde mit dem Areal Strauß und dem Areal Hotel Post ein möglicher Standortbereich durch die Gemeinde Bad Heilbrunn erworben, der hierfür vorgehalten werden sollte.



## 5.3 Räumliches Handlungskonzept: Ortsmitte

Mit der Durchführung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Neugestaltung der Ortsmitte“ in Begleitung der Regierung von Oberbayern hat die Gemeinde im Rahmen eines anerkannten Fachgutachtens die bestmögliche Voraussetzung für eine qualitätvolle Ausgestaltung ihres Ortskerns geschaffen.

Die Auslobung fußte dabei auf einer intensiven Auseinandersetzung im Gemeinderat unter Beachtung der Bürgerwünsche (Ergebnisse der Planungswerkstatt). Von den 12 Teilnehmern des Wettbewerbs waren in einem anonymisierten Verfahren Aussagen zu konkreten Flächenbedarfen für die Wohnbau- und Mischbauflächen, zur Höhenentwicklung und Verteilung der Baukörper sowie zur Gestaltung der Freiflächen und Parkierungsmöglichkeiten zu treffen. Die mit dem ersten Preis prämierte Arbeit der Berliner Architektengemeinschaft Lemme Locke Lührs + JUCA wurde vom Fachgremium dabei wie folgt beurteilt:

„Die Arbeit überrascht und überzeugt gleichzeitig dadurch, dass sie es schafft, mit der vertrauten, einfachen Satteldachtypologie auf alle unterschiedlichen Situationen vor Ort angemessen zu reagieren. Dies gilt gleichermaßen für die feinmaßstäblich ausgebildete Ortsmitte, die Wohngebiete, die gekonnt an die gewachsenen Strukturen anknüpfen, als auch für die große Baumasse des Hotels, das vor allem durch vier elegante, lange Satteldachhäuser geprägt wird. Sehr schön ausformuliert sind die Bebauungsränder zur ortsbildprägenden Baumallee hin.

Kritisch gesehen wird die Überplanung der Privatgärten am St. Kiliansplatz und die Lage der neuen Erschließungsstraße vom Hangweg zur Badstraße – auch wenn die Maßnahme grundsätzlich sinnvoll erscheint. Die Anzahl der Besucherstellplätze in der Ortsmitte ist dadurch nicht ausreichend. Die Stärken der Arbeit liegen vor allem in der Angemessenheit und passenden Maßstäblichkeit auf allen Ebenen, von der städtebaulichen Körnung bis hin zu den vorgeschlagenen Materialien in den Freianlagen.

Sie stellt einen starken Beitrag zur möglichen weiteren Entwicklung von Bad Heilbrunn dar.“

Der Wettbewerbsentwurf wurde den Bürgerinnen und Bürgern ausführlich vorgestellt. Es ging eine Vielzahl an Anregungen ein, die in zwei Klausurtagungen des Gemeinderates behandelt wurden. Die Architektengemeinschaft Lemme Locke Lührs + JUCA wurde daraufhin mit einer Überarbeitung des Siegerentwurfs beauftragt. So sollten unter anderem die Bebauungsdichten überprüft und unter Wahrung der für Bad Heilbrunn typischen Freiräume angepasst werden.

Im Vordergrund steht der Bereich St.-Kilians-Platz, Badstraße und Malachias-Geiger-Weg. Eine Hotel- und Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen Hotel Post hatte der Gemeinderat in einer Klausur bereits im Mai 2018 zurückgestellt.

Intensiv diskutiert wurde auch die Gestaltung der Plätze in der neuen Ortsmitte.

Ein Wunsch der Gemeinderäte und Tenor der bisherigen Anregungen aus der Bürgerschaft war eine großzügigere Gestaltung der Ortsmitte unter Wahrung des dörflichen Charakters. Die Architektengemeinschaft Lemme Locke Lührs + JUCA hat in der Folge dazu überarbeitete Vorschläge für eine Bebauung entlang der Badstraße und am St.-Kilians-Platz sowie verschiedene Varianten für eine Platzgestaltung erarbeitet.

Konkret zu ermitteln waren auch die Nutzungsansprüche an die neue Ortsmitte im Zusammenhang mit den vielen Veranstaltungen, die in der Ortsmitte stattfinden sollen. Mit der Kirchenstiftung wurden Gespräche geführt, in wie weit sich die Kirche mit ihren Grundstücken in die neue Gestaltung der Ortsmitte einbringen möchte. Die Kirchenstiftung zeigte sich aufgeschlossen, der Pfarrgarten als solches mit der Mauer soll jedoch erhalten bleiben.

Eine zentrale Forderung der Bürgerschaft war es zudem, die Baumallee im Kurpark in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten.

Die überarbeiteten Pläne wurden erneut der Öffentlichkeit vorgestellt. Dazu wurden alle Bad Heilbrunner Haushalte mit einer Sonderausgabe des „Gmoablattls“ angeschrieben. In dieser Sonderausgabe wurde der aktuelle Planungsentwurf dargestellt und erläutert. Im Januar 2019 lud die Gemeinde zudem zu einer Bürgerversammlung ein. Dort hatten die Bürger Gelegenheit, sich nochmals über die Pläne informieren zu lassen, Anregungen vorzubringen und direkt mit den Planungsbüros Lemme Locke Lührs und JUCA Landschaftsarchitekten zu diskutieren. Die vorgestellten überarbeiteten Pläne stießen auf eine hohe Akzeptanz bei der Bürgerschaft und konnten deshalb weiter verfolgt werden.

### **Das Wesentliche der Überarbeitung des ursprünglichen Siegerentwurfs:**

#### **Hotelentwicklung**

Im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbs zur Ortsmittengestaltung wurden zahlreiche Gespräche

mit Investoren zu den Rahmenbedingungen einer Hotelentwicklung in Bad Heilbrunn geführt. Zudem ließ die Gemeinde eine Machbarkeitsstudie erstellen. Diese Rahmenbedingungen (bspw. zur Größe des Hotels) wurden im städtebaulichen Wettbewerb als Vorgaben formuliert und in konkrete Bebauungsvorschläge umgesetzt. Es zeigte sich, dass die bisherigen Vorgaben der Investoren zu aus Sicht der lokalen Akteure städtebaulich unbefriedigenden Lösungen führen würden. Sowohl die Bürgerschaft als auch der Gemeinderat beurteilten die entstehenden Hotelanlagen als überdimensioniert.

Die Planungen für eine Hotelentwicklung wurden deshalb vom Gemeinderat zurückgestellt. Alternative Lösungsmöglichkeiten für eine Hotelentwicklung sollen in den nächsten Jahren sorgfältig geprüft werden. Im Frühjahr 2019 konnte die Gemeinde das dem Areal Post benachbarte Areal des ehemaligen Sanatoriums Strauß erwerben. Dies schafft zusätzliche räumliche Spielräume für eine mögliche spätere Hotelansiedlung.



**Siegerentwurf städtebaulicher Wettbewerb Ortsmitte**  
Architektengemeinschaft Lemme Locke Lührs + JUCA 2018

## Platzgestaltung

Die Pläne zur neuen Ortsmitte sehen nun eine etwas großzügigere Gestaltung des St.-Kilians-Platzes als Ortsmitte vor. Dies wurde durch eine Reduzierung der Zahl der Baukörper und ein Verschieben der Baulinie nach Osten erreicht. Im Vorbereich des Rathauses wird ein weiterer, etwas kleinerer Platz als Auftakt zum Kurpark entstehen.

## Rathausenerweiterung

Das bestehende Rathaus soll um einen barrierefreien Anbau mit Sitzungssaal und Bürgerbüro erweitert werden. Anbau und Rathaus sollen dabei baulich miteinander verbunden werden.

## Wohnbebauung in der Ortsmitte

Im westlichen Abschnitt des Malachias-Geiger-Weg sind nun kleinere Mehrfamilienhäuser an Stelle der Doppelhäuser vorgesehen. Hier kann sich die Gemeinde unter anderem bezahlbaren Wohnraum für

Bad Heilbrunner Familien vorstellen. Die vorgesehene Wohnbebauung im Kurpark wurde nochmals reduziert und der Grünflächenanteil erhöht. Eine Wohnbebauung entlang des Parkwegs (Anger 2) ist in den Plänen bereits vorgesehen, soll nach dem Willen des Gemeinderates aber erst in einem späteren Bauabschnitt umgesetzt werden.

## Stellplätze

Die erforderliche Zahl der Stellplätze für die Bewohner und Gewerbetreibenden wird in einer Tiefgarage hergestellt. Die oberirdischen Parkplätze sollen den Besuchern und Kunden der Ortsmitte zur Verfügung stehen.

## Zwischennutzung Areal Post

Für das Areal „Hotel Post“ sahen die überarbeiteten Pläne eine Zwischennutzung in Form einer Aufwertung der Freiflächen vor. Inzwischen wird das Areal provisorisch durch eine Kindertagesstätte



## Überarbeitung des Siegerentwurfs

Kleiner Kartenrahmen: Schwarzplan (orange Umrandung ursprüngliche Gebäudestellungen)  
Architektengemeinschaft Lemme Locke Lührs + JUCA 2019

in Containerbauweise genutzt. Die Pläne für eine Zwischennutzung können nach dem Abbau des Provisoriums ggf. wieder aufgegriffen werden.

### Neubau Kindertagesstätte

Mit Beschluss vom 1. Oktober 2019 hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, die Machbarkeit für den Neubau einer Kindertagesstätte in der Ortsmitte prüfen zu lassen. Der Standort Ortsmitte hatte sich in einer Elternbefragung als favorisierter Standort für einen KITA-Neubau durchgesetzt. Zu prüfen sind neben dem Platzbedarf für einen Neubau insbesondere Fragen der Erschließung sowie die Abwägung möglicher Nutzungskonflikte.



### Bauleitplanverfahren und städtebauliche Vertragsgestaltung

Der Bebauungsplan Ortsmitte befindet sich in Aufstellung. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ist für das Frühjahr 2020 vorgesehen. Im Anschluss an diese frühzeitige Beteiligung sollte sich der Gemeinderat auf die weitere Vorgehensweise in der Vergabe von Baufenstern verständigen.

Es empfiehlt sich, potenzielle Investoren unmittelbar nach der frühzeitigen Beteiligung in den weiteren Planungsprozess einzubinden (bspw. in Form eines Investorenwettbewerbes). Teilbereiche des Bebauungsplanes Ortsmitte könnten in der Folge auch als vorhabenbezogene Bebauungspläne weiter entwickelt werden.

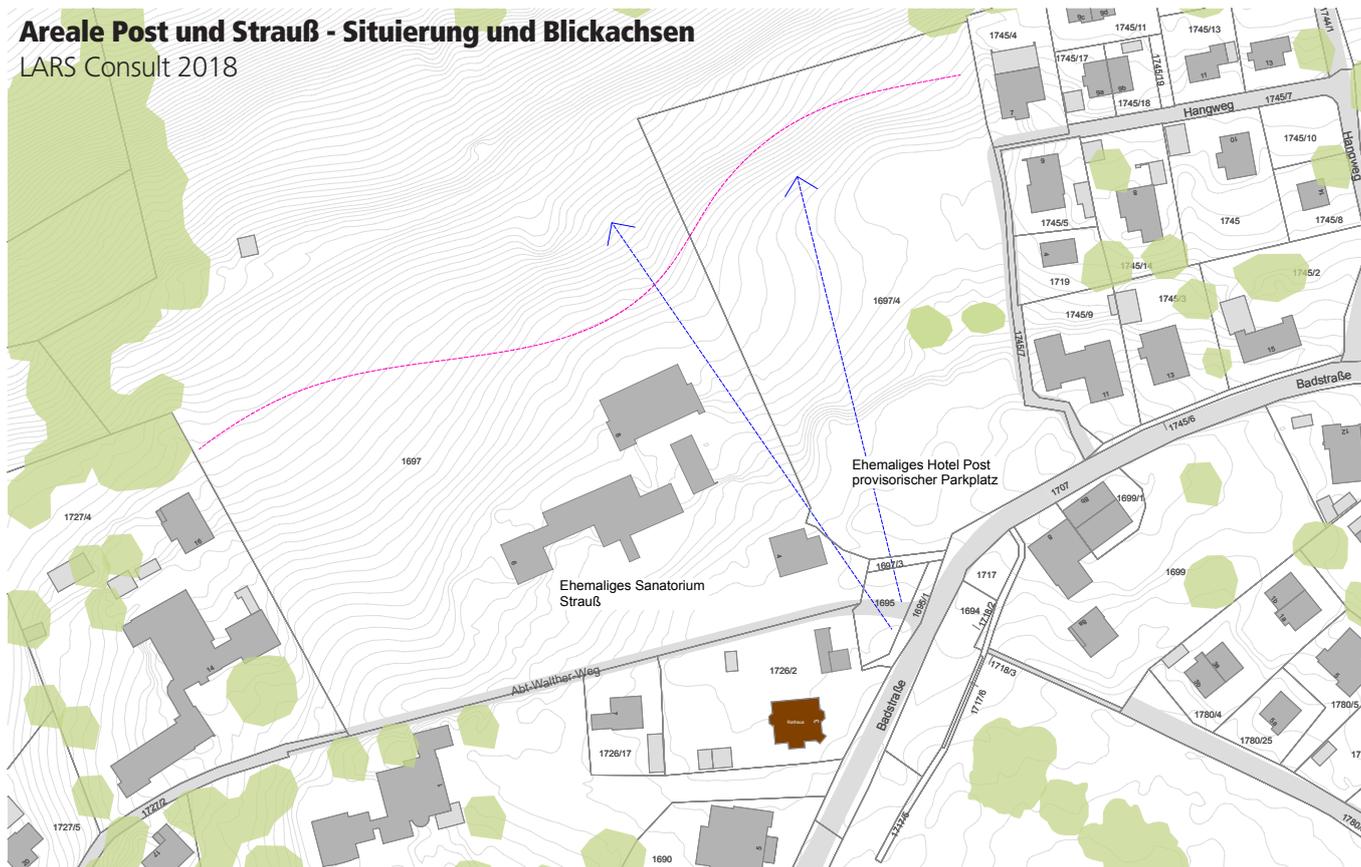
Die frühzeitige Einbindung der späteren Investoren / Vorhabenträger erlaubt eine angemessene Berücksichtigung derer Interessen bzgl. der späteren Planinhalte und eine rechtzeitige städtebauliche Vertragsgestaltung.



### Erste Studien zur Integration einer Kindertagesstätte in die Ortsmitte

Architektengemeinschaft Lemme Locke Lührs + JUCA 2019

## 5.4 Räumliches Handlungskonzept: Areale Post und Strauß



Im Rahmen der städtebaulichen Untersuchungen wurden die Grundstücke Post und Strauß im Umfang von ca. 3,5ha nördlich des Rathauses vertieft untersucht. Neben den Flächen im ehemaligen Kurpark stellen diese Grundstücke mit dem nach Norden hin abfallenden Gelände eine besondere Wertigkeit und Prägung der Ortsmitte dar. Der südliche, an die Badstraße angrenzende Bereich des ehemaligen Hotels Post ist aktuell eingeebnet und wurde als provisorischer Parkplatz aufgekiest, im Herbst 2019 eröffnete an dieser Stelle eine provisorisch in Container-Bauweise errichtete Kindertagesstätte.

Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befinden sich noch die aktuell ungenutzten Gebäude des ehemaligen Sanatoriums Strauß (mit Hallenschwimmbad) und das freistehende Einzelhaus Badstraße 4. Das Gelände fällt von Süden nach Norden hin um 15 – 20m ab und gibt den Blick frei auf die prägnanten Moorlandschaften im Norden des Hauptorts bis hinüber zu den ca. 3km entfernten Gebäuden von Karpfsee der Stiftung Nantesbuch. Das so genannte Areal Strauß konnte im Frühjahr 2019 von der Gemeinde Bad Heilbrunn in der Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach §24 Absatz 3 BauGB erworben werden.

Für das Areal Post wurde im Jahr 1997 ein rechtskräftiger Bebauungsplan aufgestellt, der das Gebiet als Sondergebiet für ein Hotel festsetzt. Das Areal Strauß ist in Teilen dem unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB) und in Teilen dem Außenbereich (§35 BauGB) zuzuordnen.

Die Areale Post und Strauß wurden in den letzten Jahren immer wieder als Standorte für eine mögliche Hotelansiedlung diskutiert. Bislang konnte jedoch kein Investor ein überzeugendes Konzept vorlegen. In der Regel wäre die Hotelansiedlung mit einer umfangreichen Wohnbebauung auf diesen Arealen zur Quersubventionierung des Hotels verbunden gewesen.

In der Entwicklung der Areale Post und Strauß sind folgende **Sanierungsziele** handlungsleitend:

- Grundstücke mit leer stehenden, brach liegenden und nicht erhaltenswerten Gebäuden, insbesondere ehemaligen Kureinrichtungen, sollen freigelegt werden. Die entstehenden Flächenpotenziale sollen im Sinne der Sanierungsziele in Wert gesetzt werden, um den Strukturwandel in der Gemeinde aktiv voran zu treiben.
- Die Siedlungsentwicklung soll unter Erhalt der für Bad Heilbrunn typischen Freiräume und Grünflächen erfolgen. Großzügig dimensionierte öffentliche, hochwertig gestaltete Flächen sollen die Aufenthalts- und Wohnumfeldqualitäten erhöhen.
- Die Wertschöpfung im Tourismus soll erhöht werden. Im Zusammenspiel mit den Planungen der Stiftung Nantesbuch zur Errichtung einer Begegnungsstätte für Kunst und Natur auf dem Gemeindegebiet soll eine Profilierung der Gemeinde im Bereich Kunst und Natur angestrebt werden. Auf dem Grundstück der alten Post und auf dem Grundstück Sanatorium Strauß sollen darauf abgestimmt ein Hotel sowie touristische Einrichtungen und Freiflächen geschaffen werden. Als Ergebnis des im Jahr 2018 abgeschlossenen städtebaulichen Realisierungswettbewerbes haben sich die Sanierungsziele der Gemeinde Bad Heilbrunn dahingehend weiter konkretisiert, dass für das Grundstück Sanatorium Strauß (Fl. Nr. 1697) allenfalls eine Wohnbebauung in einem

stark untergeordneten Umfang vorgesehen ist. Die Wohnnutzung soll hier untergeordnet bleiben und jedenfalls nicht in kleinteilige Bauungen und Parzellierungen übertragen werden. Vorrangig sollen die für ein Hotel mit einer thematischen Profilierung im Bereich Kunst und Natur notwendigen Freiflächen und Bezüge zur unverbauten Natur gesichert werden. Städtebauliche Zielsetzung ist aufgrund der besonderen Lage des Grundstücks am Ortsrand die Situierung einer Nutzung mit Schwerpunkt Tourismus, Freizeit, Gemeinwohl sowie Allgemeinbedarf mit den zugehörigen Freiflächen und Freihaltebereichen (Blickbeziehungen).

Der derzeit in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn wird für die Flächen der Areale Post und Strauß Darstellungen enthalten, die vorrangig die bauplanungsrechtliche Entwicklung für touristische Nutzungen und ein Hotel ermöglichen sollen.

#### Ziel der städtebaulichen Vertiefungsstudien

Wesentliches Ziel der vertiefenden städtebaulichen Untersuchung war die Freihaltung der Blickachse nach Nordwesten von der Ortsmitte aus sowie die Definition eines möglichen Ortsrandes. Bei den Überlegungen flossen auch die Ergebnisse der Untersuchungen im Rahmen des Wettbewerbs Ortsmitte ein. Die Untersuchungen zeigen aber darüber hinaus auch auf, wie mit den Flächen umgegangen werden könnte, wenn sich eine Hotelansiedlung langfristig nicht umsetzen lässt. Auch die Bestandsituation wurde bei den Untersuchungen berücksichtigt.

Bei **Variante 01** wird der westliche Bereich des Areals Strauß zunächst mit einer Stichstraße erschlossen, an welcher Gebäude mit Geschosswohnungen situiert werden können (Wohnhof). Die Gebäude sollten aufgrund der besonderen topographischen Lage mit einer gemeinsam genutzten Tiefgarage gebaut werden. Die bestehenden Gebäude des ehemaligen Sanatoriums könnten z.B. mit temporären Zwischennutzungen erhalten bleiben. Im Bereich der abknickenden Badstraße im Süden des Grundstücks Post wird eine Häusergruppe situiert, in welcher Wohnformen für unterschiedliche Lebenslagen (z.B. Mehrgenerationenwohnen) untergebracht werden. Die drei Einzelhäuser gruppieren sich um einen

internen Platz und schließen zugleich den Straßenraum nach Süden ab. Diese Gebäude sollten als Geschosswohnungsbau mit gemeinsamer Tiefgarage errichtet werden.

Bei **Variante 02** wird das Prinzip der Stichstraßenerschließung mit Wohnhof im Bereich der ehemaligen Gebäude des Sanatoriums Strauß erweitert. In Verlängerung um den Ring des Hangwegs wird beim Grundstück Post noch ein weiterer Wohnhof vorgeschlagen, wobei dieser von Süden über die Badstraße erschlossen werden müsste. Auch hier wird eine kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern vorgeschlagen, welche sich in der Maßstäblichkeit an der umgebenden Bebauung orientieren. Die drei Hausgruppen werden über einen Fußweg im Norden zusammengebunden.

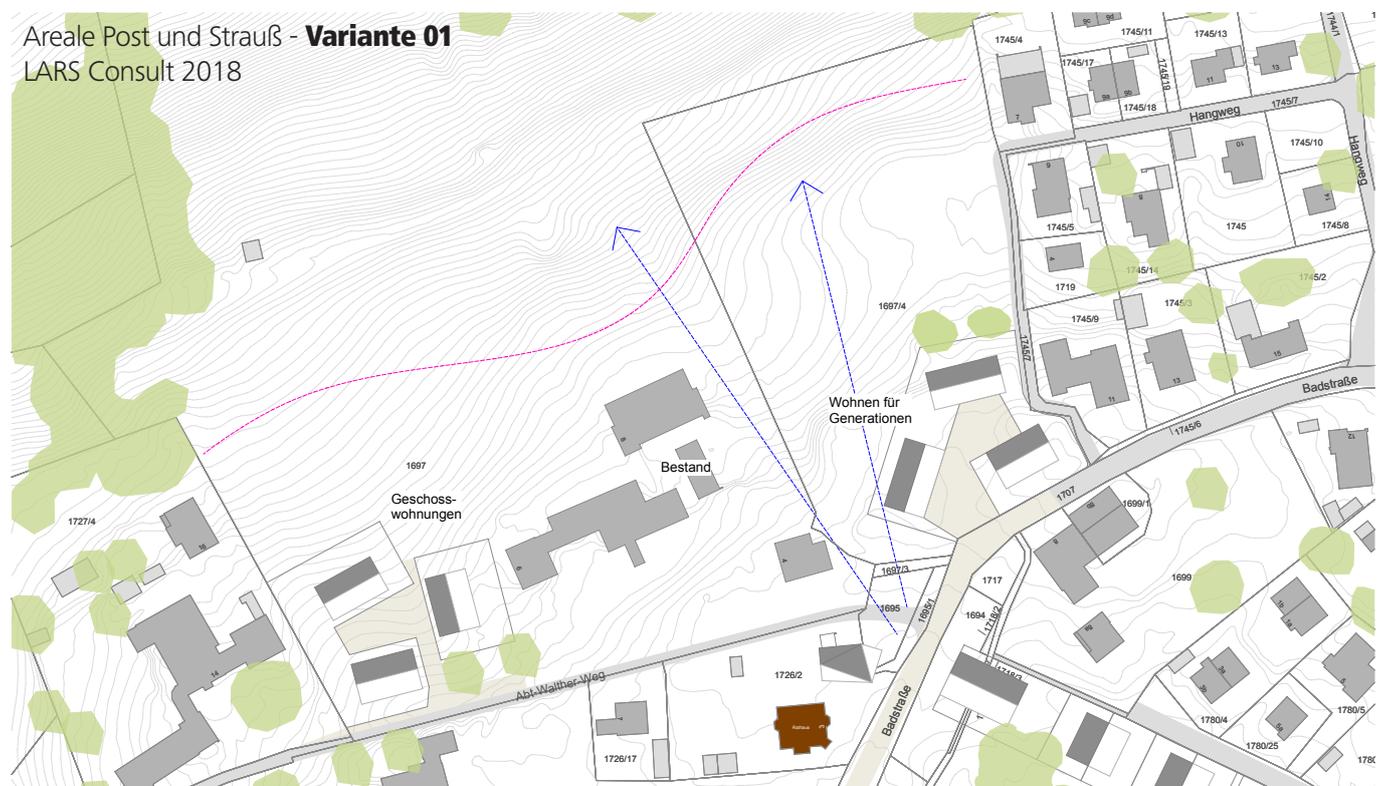
**Variante 03** greift letztlich die Idee des Wettbewerbs Ortsmitte auf und sieht auf dem Grundstück Strauß die Situierung eines Hotels vor.

Als Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens ist festzuhalten, dass bei der Anordnung eines Hotels keine weiteren Nutzungen mehr auf dem Grundstück

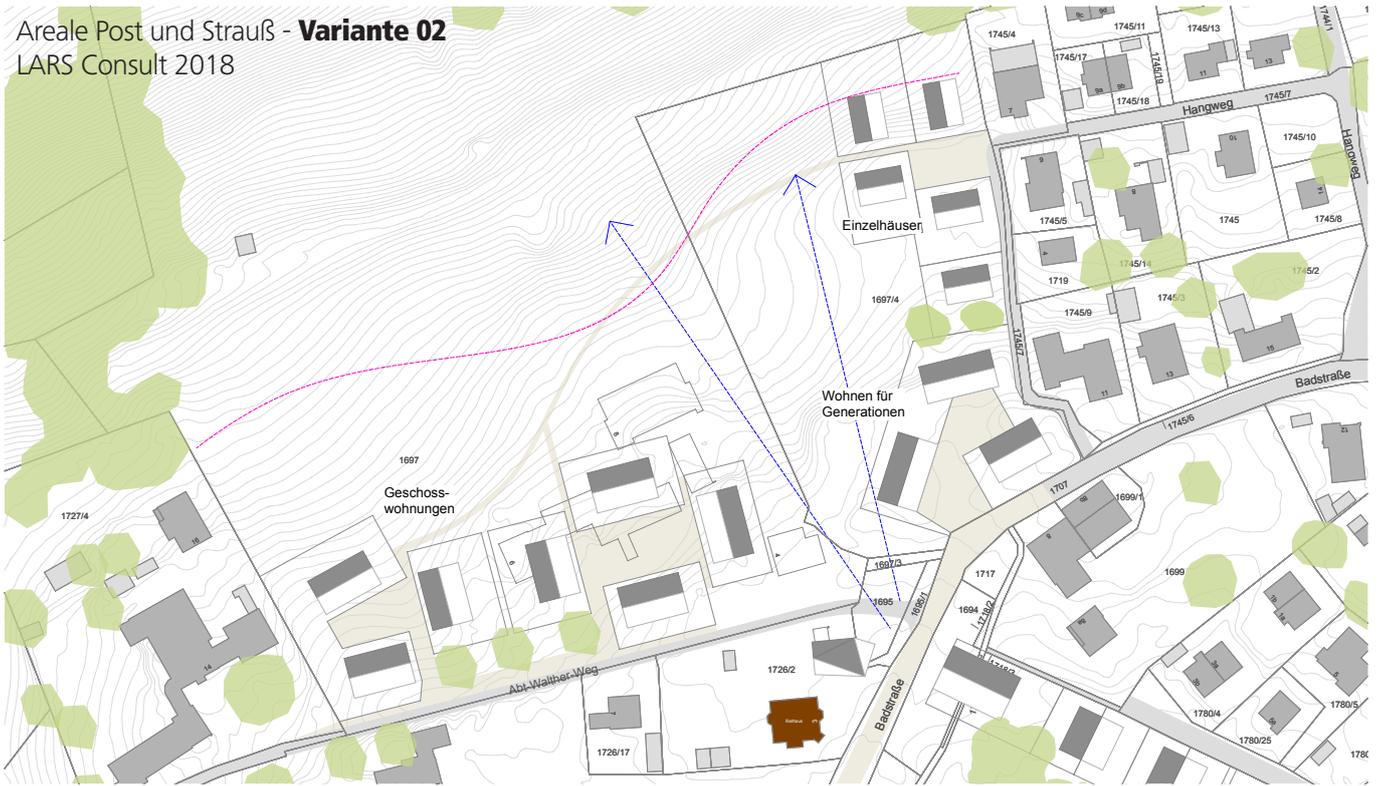
angeordnet werden sollten; der Raum- und Freiflächenbedarf eines Hotels in der vorgegebenen Größenordnung schöpft die Potentiale des Areals unter Beachtung der wichtigen Blickachsen vollständig aus.

Festgehalten werden kann jedoch, dass auch bei der etwaigen Situierung eines Hotels die Anordnung eines Wohnmodells für alle Lebensformen im südlichen Bereich des Grundstücks Post verträglich vorgesehen werden kann.

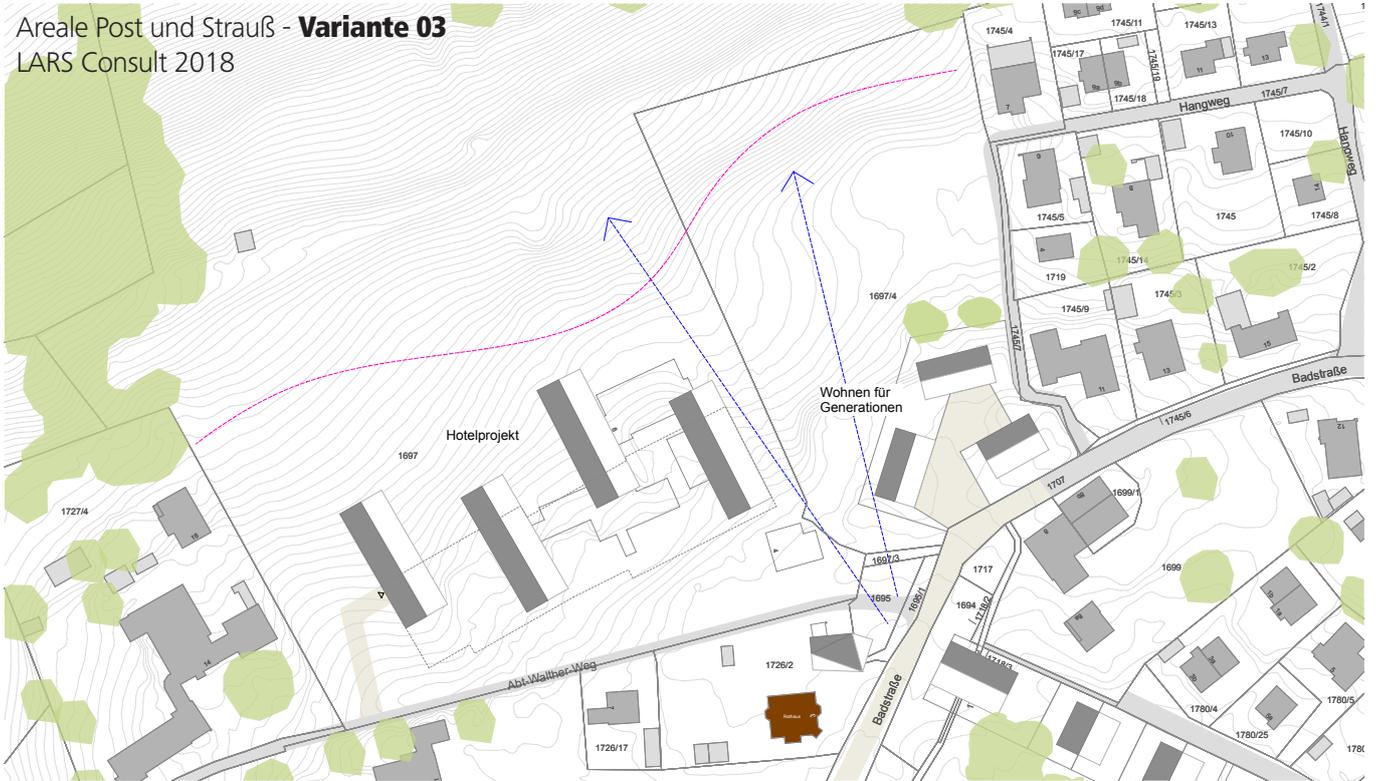
Für den Strukturwandel der Gemeinde Bad Heilbrunn bietet vor allem eine Profilierung im touristischen Sektor große Chancen. Es ist jedoch erklärtes Ziel der Gemeinde, den Ausbau der touristischen Infrastruktur nachhaltig, ortsverträglich und in hoher städtebaulicher Qualität zu betreiben. Eine Ausrichtung auf die Zielgruppe kunst- und naturinteressierter Menschen liegt im Zusammenspiel mit den Plänen der Kulturstiftung Nantesbuch nahe, bedingt aber besondere Anforderungen an eine städtebauliche und freiräumliche Umsetzung.



Areale Post und Strauß - **Variante 02**  
LARS Consult 2018



Areale Post und Strauß - **Variante 03**  
LARS Consult 2018



## 5.5 Räumliches Handlungskonzept: Am Zwieselhang

Die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke südlich der Bundesstraße gehören zu den Liegenschaften, die die Gemeinde Bad Heilbrunn von der Kurfürstin GmbH & Co. KG erwerben konnte.

Eine Nachverdichtung in Form einer Wohnbebauung mit Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern bietet sich an. Der Standort weist eine gute Eignung zur Herstellung bezahlbaren Wohnraums, insbesondere in den Mehrfamilienhäusern, auf.

Positiv ist auch die Nähe zu dem neuen Lebensmittelvollsortimenter nördlich der Bundesstraße zu bewerten. Eine barrierefreie Querungsmöglichkeit der Bundesstraße wurde jüngst in Form einer Fußgängerunterführung ca. 100 Meter östlich des neuen Kreisverkehrs mit finanzieller Unterstützung der Städtebauförderung realisiert.

Als Ergebnis einer städtebaulichen Vertiefungsstudie hat das Büro Lemme Locke Lührs ein Bauungskonzept in Form von drei Doppelhäusern und drei Mehrfamilienhäusern mit drei Vollgeschossen erarbeitet.

Ein Grünband mit Stellplatzanlagen und einem Spielbereich schirmt die Wohnbebauung von der viel befahrenen Bundesstraße ab.

Das Bauungskonzept wird ggf. noch hinsichtlich der konkreten Gestaltung der Anbindung an den Kreisverkehr (detaillierte Prüfung in Verbindung mit der Topographie und einer Befahrbarkeit für forstwirtschaftliche Fahrzeuge) modifiziert.

Optimiert wird ggf. auch noch die Gebäudeanordnung der Mehrfamilienhäuser, um eine gemeinsame Erschließung und Stellplatzanlagen zu realisieren.



### **Bauungskonzept Am Zwieselhang**

Architektengemeinschaft Lemme Locke Lührs + JUCA 2019

## 5.6 Wohnraumkonzept und Baulandmodell

### Grundlagen kommunaler Wohnraumpolitik

Die in Artikel 28 des Grundgesetzes sowie in §1 Absatz 3 des BauGB verankerte Planungshoheit der Kommunen umfasst auch die Wohnraumpolitik. Insofern steht es den Kommunen im Rahmen der von Ihnen betriebenen Städtebaupolitik frei, welche Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt sie verstärkt ansprechen möchten.

In der Bayerischen Verfassung ist der Auftrag an die Kommunen verankert, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (Artikel 106 Absatz 2 und Artikel 83 der BV). Auf der anderen Seite ist der Einfluss der Kommunen auf die Baulandentwicklung und das Wohnraumangebot meist eingeschränkt, da sich viele Entwicklungen im privatwirtschaftlichen Bereich einer Steuerung durch die Kommunen entziehen. Einen direkten Einfluss auf die Bauland- und Wohnraumpolitik hat die Kommune dann, wenn es gelingt, das städtebaurechtliche Instrumentarium gezielt und umfassend anzuwenden (bspw. im Rahmen der Bauleitplanung, von Baulandmodellen, städtebaulichen Verträgen etc.) oder wenn die Kommune selbst als Akteur auf dem Wohnungsmarkt auftritt (bspw. im Rahmen des kommunalen Wohnraumförderungsprogramm KommWFP).

In der Bauleitplanung und in der Ausgestaltung von Baulandmodellen sollten vor allem die folgenden im BauGB formulierten Ziele handlungsleitend sein:

- § 1 Absatz 5 Satz 1 BauGB: ... Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung...
- § 1 Absatz 6 BauGB: ... Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen...
- § 11 Absatz 1 Nr. 2 BauGB: ...Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums

durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung... (u.a. Rechtsgrundlage für Einheimischenmodelle)

Diese Aufzählung zeigt, kommunale Wohnraumpolitik ist vor allem darauf ausgelegt, Marktkorrekturen und Marktergänzungen vorzunehmen (Ausdifferenzierung), wo immer dies durch städtebauliche und soziale Ziele begründet werden kann.

### Nachfragetrends auf dem Bayerischen Wohnungsmarkt

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLaBo) geht in ihrem aktuellen Wohnungsmarktbericht Bayern 2016/2017 davon aus, dass preiswerter Wohnraum künftig das nachgefragteste Segment auf dem bayerischen Wohnungsmarkt sein wird. Neben sozial benachteiligten Gruppen sind es jüngere und ältere Menschen, untere und mittlere Einkommen sowie Alleinerziehende und Familien, die in diesem Marktsegment als Nachfragegruppen auftreten werden. Vor allem zwei Zielgruppen werden an Bedeutung gewinnen:

- die jungen Alten (60 bis unter 75 Jahre): zwei Drittel sind bereit, ihre Wohnungssituation zu verändern
- die reifen Alten (75 Jahre und älter): Umzugsbereitschaft stärker von Alternativen abhängig

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern wird gemäß der BayernLaBo aufgrund der steigenden Kosten hingegen nachlassen, auch wenn dies in vielen Gemeinden aufgrund des knappen Angebotes erst einmal kaum wahrgenommen werden wird.

## Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes

Eine Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes durch eine kommunale Bauland- oder Wohnraumpolitik kann entlang von vier wesentlichen Gesichtspunkten erfolgen:

- Gebäudetypen und Grundrisse (u.a. Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhäuser, Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Geschosswohnungsbau, Ein- bis Fünzimmerwohnungen etc.)
- Organisationsform und Bauträgerschaft (private und institutionelle Eigentümer, Bauträger, genossenschaftliches Bauen, lokale Baugruppen, Kommune, betreutes Wohnen etc.)
- Finanzierungsvarianten, Förderung (frei finanziert, einkommensorientierte Förderung EOF, Erbbaupacht, Einheimischenmodelle etc.)
- Eigentumsform (selbstgenutzt, fremdgenutzt, Miete oder Eigentum)

In der Praxis ergeben sich vielfältige Kombinationsmöglichkeiten für eine Ausdifferenzierung. So muss bspw. ein Einheimischenmodell nicht auf den Gebäudetypus des Einfamilienhauses abzielen, sondern kann auch den Erwerb von Eigentumswohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern fördern (siehe München Modell).

Im Geschosswohnungsbau reicht die Bandbreite von hochpreisigen, frei finanzierten Eigentumswohnungen bis hin zu bezahlbaren Wohnungen im Rahmen einer einkommensorientierten Förderung.

Einzelne Baufelder eines größeren Baugebietes können gezielt für lokale Baugruppen oder Genossenschaften vorgehalten werden.

Die konkrete Ausdifferenzierung sollte vor dem Hintergrund der besonderen lokalen Problemlagen und dem konkreten Standort festgelegt werden. Die Beispiele sollen nur die Bandbreite der Variationsmöglichkeiten verdeutlichen.

## Baulandmodell der Gemeinde Bad Heilbrunn

In der Gemeinde Bad Heilbrunn herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Durch städtebauliche Planungen möchte die Gemeinde Bad Heilbrunn eine verträgliche und sozial ausgewogene Weiterentwicklung der Gemeinde steuern. Angesichts steigender Grundstücks- und Mietpreise ist es eine wichtige

städtebauliche Aufgabe, auch ausreichend Wohnraum für untere und mittlere Einkommensschichten zu schaffen, um nicht zuletzt einen Wegzug der örtlichen Bevölkerung zu vermeiden.

Deshalb möchte die Gemeinde Bad Heilbrunn durch Grundsatzbeschluss einen Leitfaden für ihre künftige Baulandpolitik im Gemeindegebiet festlegen. Dieser Leitfaden soll die Vorstellungen zur Siedlungsentwicklung, zur Bevölkerungsentwicklung und einheitliche Kriterien für die Wohnbaulandentwicklung enthalten. Die dem Baulandmodell zugrunde liegenden städtebaulichen Ziele wurden im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes sowie für die Ortsmitte mittels des städtebaulichen Wettbewerbs erarbeitet. Zusätzlich werden übergeordnete Ziele der künftigen Siedlungsentwicklung im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans definiert.

Zu den städtebaulichen und sozialen Zielen der künftigen Baulandentwicklung zählen:

- die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung
- die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern
- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung
- eine insgesamt demographiegerechte Ausdifferenzierung des örtlichen Wohnraumangebotes
- eine angemessene Beteiligung der Planbegünstigten an den Folgekosten der Baulandentwicklung
- eine vorrangig auf Innenentwicklung angelegte Siedlungs- und Baulandpolitik

Für die Baurechtschaffung durch Satzung (Bebauungsplan oder Ortsabrundungssatzung) kommen insbesondere die Bereiche Ortsmitte, Am Krebsenbach, Östliche Birkenallee sowie Am Zwieselhang in Betracht. Die Gemeinde Bad Heilbrunn wird bei der Neuausweisung von Baugebieten oder bei einer wesentlichen Baurechtserhöhung in Bebauungsplangebieten und im unbeplanten Innenbereich

i.S.d. § 34 BauGB diese Verfahrensregeln anwenden. Das Baulandmodell liegt der Gemeinde im Entwurf vor und soll zeitnah vom Gemeinderat beschlossen werden.

Europarechtskonforme Richtlinien für ein Einheimischenmodell wurden vom Gemeinderat Bad Heilbrunn im Jahr 2019 bereits beschlossen.

### Soziale Zielbindungen

Für den Fall, dass zur Erreichung der städtebaulichen Ziele nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB kein Grunderwerb durch die Gemeinde Bad Heilbrunn erfolgt bzw. erfolgt ist, sollen im städtebaulichen Vertrag mit den Planbegünstigten soziale Wohnraumbindungen für mindestens 30 Prozent der maximal zulässigen Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO im künftigen Baugebiet geregelt werden, insbesondere (alternativ):

- Verpflichtung, einen bestimmten Anteil der Wohneinheiten oder der Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau zu errichten,
- Belegungs-, Besetzungs- oder Benennungsrechte der Gemeinde Bad Heilbrunn bei gefördertem oder begünstigtem Wohnraum,
- Mietpreisbindungen, insbesondere Vereinbarung einer befristeten Höchstmiete zugunsten eines näher bestimmten Personenkreises,
- Veräußerungsbeschränkungen und Eigennutzungsverpflichtungen für eine bestimmte Anzahl der zu errichtenden Wohneinheiten mit maximal zulässigem und festgelegtem Verkaufspreis bei der Errichtung von bezahlbarem Wohneigentum für die örtliche Bevölkerung,
- Vereinbarung vertraglicher Sicherungsmittel, insbesondere beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Vertragsstrafen, vertragliche Wiederkaufs- und Ankaufsrechte mit Vormerkung im Grundbuch zugunsten der Gemeinde Bad Heilbrunn.



Die Regelungen werden im jeweiligen städtebaulichen Vertrag mit den Planbegünstigten unter Berücksichtigung des Angemessenheitsgebotes (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) sowie der jeweiligen städtebaulichen Rahmenbedingungen festgelegt.

### Geförderter Wohnraum

Die Gemeinde Bad Heilbrunn ist Eigentümerin von insgesamt 27 Wohnungen. Davon entfallen acht Wohnungen auf den Bereich der einkommensorientierten Förderung (Sozialwohnungen). Diese werden durch die Baugenossenschaft Lenggries verwaltet und können durch das Landratsamt erstbelegt werden. Aufgrund der dezentralen Lage des Gebäudes in Hohenbirken besteht bei Freiwerden einer Wohnung jedoch eine sehr geringe Nachfrage.

Nach Auskunft des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen wurden im Jahr 2017 5 Wohnberechtigungsscheine für Antragsteller aus Bad Heilbrunn erteilt. Im Jahr 2018 waren es 2 Wohnberechtigungsscheine und auch im Jahr 2019 wird die Zahl der Erteilungen auf einem relativ niedrigen Niveau verbleiben. Alle erteilten Wohnberechtigungsscheine bezogen sich auf die Einkommensstufe I.

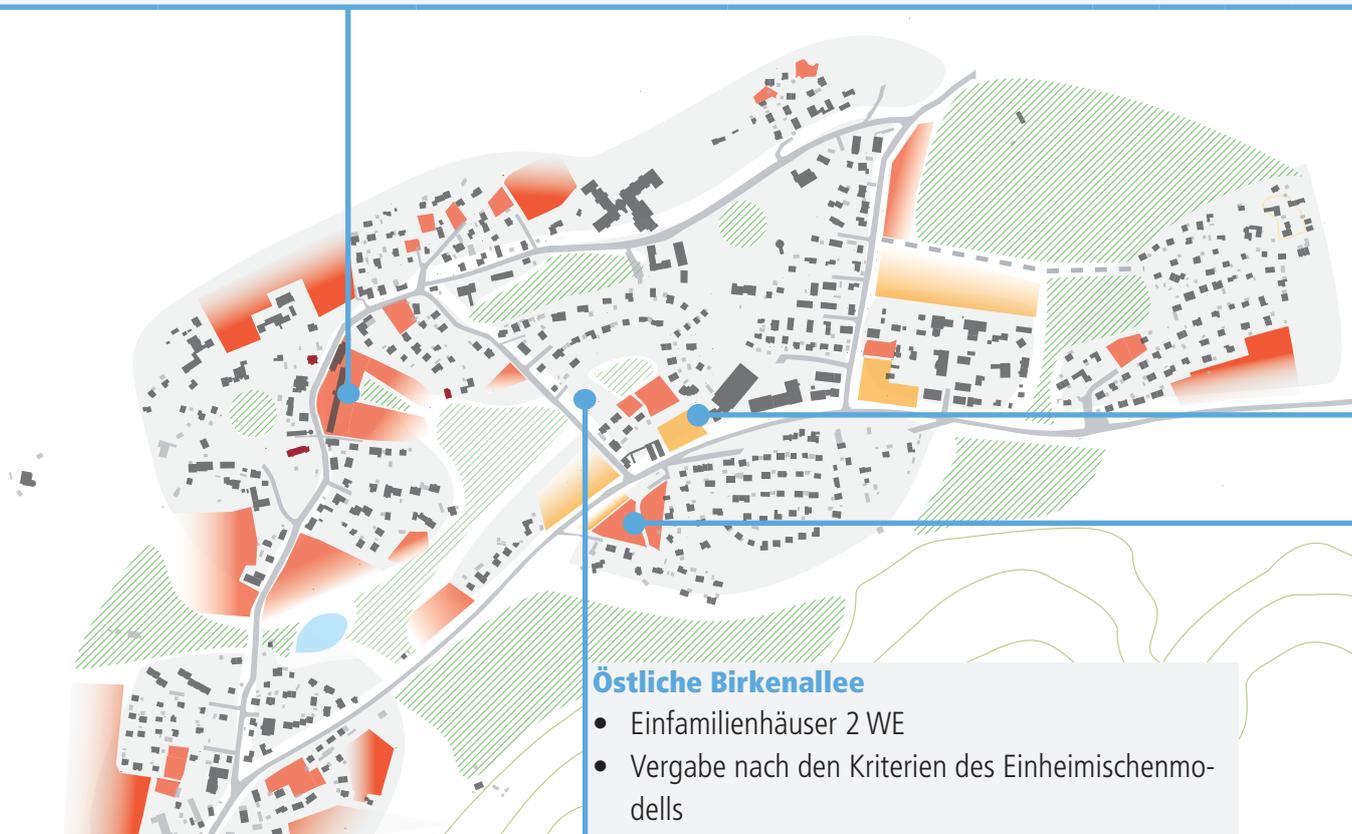
Nach Angaben des Landratsamtes wurde im Zeitraum 1. Januar 2017 bis 21. Mai 2019 nur eine Sozialwohnung in Bad Heilbrunn wiederbelegt. Trotz der geringen Nachfrage ist angesichts der ebenfalls geringen Fluktuation mit sehr langen Wartezeiten zu rechnen. Die lokale Nachfrage nach gefördertem Wohnraum in Verbindung mit der einkommensorientierten Förderung ist demnach überschaubar. Vor allem in den Einkommensstufen II und III ist schwer abzuschätzen, ob und in welchem Umfang eine lokale Nachfrage besteht.

Die Herstellung von nach den Kriterien der einkommensorientierten Förderung (EOF) geförderten Wohnraums sollte deshalb in Bad Heilbrunn nur in einem untergeordneten Umfang und „dosiert“ erfolgen. Insbesondere im Bereich der Ortsmitte ist es im Hinblick auf eine Einbindung der neuen Ortsmitte in das vorhandene soziale Gefüge der „Dorfgemeinschaft“ nicht zielführend, eine größere Zahl an EOF-Wohnungen durch Zuweisungen aus dem Landkreis zu belegen.

Im Rahmen der sozialen Zielbindungen in der Ortsmitte sollte deshalb verstärkt auf die anderen Möglichkeiten (s.o.) sozialer Zielbindungen zurückgegriffen werden.

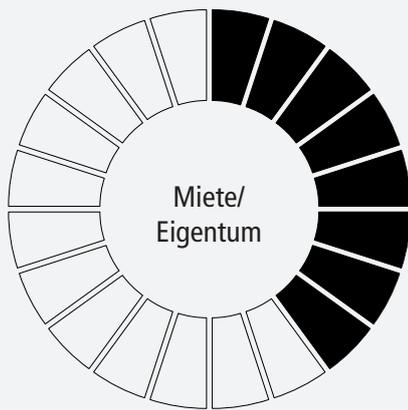
## Ortsmitte (exemplarische Ausdifferenzierung der Wohn- und Eigentumsformen sowie sozialer Zielbindungen)

Baufeld	Beschreibung	mögliche Bauträger/ Vergabe	mögliche Zielbindung gemäß Gemeinderatsklausur am 2. März 2019	Gesamt		Zielbindung	
				WE	EW	WE	EW
Ila	GWB Ecke M-G-Weg / Badstraße	Investor	Belegungsrecht Miete	7	16	2	5
Va	GWB M-G-Weg	Baugenossenschaft Lenggries	Veräußerungsbeschränkung Eigen- tumswohnung gem. EHM, EOF	15	35	5	12
Vb	Doppelhäuser M-G-Weg	Einzeleigentümer	EHM	6	21	2	7
IIb Gebäude Nord	GWB St.-Kilians-Platz	Gemeinde Bad Heilbrunn	KommWFP	8	19	8	18
IIb Gebäude Mitte	GWB St.-Kilians-Platz	Investor	evtl. Benennungsrecht, EOF	7	16	2	5
IIb Gebäude Süd	GWB St.-Kilians-Platz	Investor	evtl. Benennungsrecht, EOF	4	9	1	2
Vc1	GWB Anger 1	Genossenschaft, Baugemein- schaft, Investor	Wohnen im Alter	28	64	8	18
Vc2	GWB Anger 2	Investor, zeitlich nachgelagert	Veräußerungsbeschränkung Eigen- tumswohnung gem. EHM	25	58	8	18
<b>Summe</b>				<b>100</b>	<b>238</b>	<b>36</b>	<b>85</b>





rund ein Drittel der WE sind gefördert oder mit anderweitiger sozialer Zielbindung versehen



40 Prozent der WE fließen dem Mietwohnungsmarkt zu

## Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes

- Ortsmitte
- Am Krebsenbach / Angerlstraße
- Am Zwieselhang
- Östliche Birkenallee

Exemplarisch kann die Vielfalt möglicher Ausdifferenzierungen des Wohnraumangebotes an diesen vier Wohnbauflächen aufgezeigt werden.

Die Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes in der Ortsmitte basiert zum Teil auf den Arbeitsergebnissen der Klausurtagung mit dem Gemeinderat am 2. März 2019.

Die konkrete Ausgestaltung der sozialen Zielbindungen sollte dann stets im Einzelfall unter Beachtung der städtebaulichen Rahmenbedingungen erfolgen.

Das Bewerbungsverfahren für die Vergabe von Baugrund im Einheimischenmodell im Bereich Östliche Birkenallee hat bereits begonnen.

Für die Ortsmitte müssen die konkreten Vorgaben für eine Vergabe der einzelnen Baufelder noch detailliert mit dem Gemeinderat und potenziellen Investoren besprochen werden. Erste Sondierungsgespräche mit potenziellen Interessenten (u.a. Baugenossenschaft Lenggries) haben bereits stattgefunden, ohne dass hier bereits eine Festlegung auf bestimmte Baufelder und Zielvereinbarungen erfolgt ist.

Mit der hier exemplarisch vorgeschlagenen Ausdifferenzierung für die Ortsmitte würden rund 30 Prozent der Wohneinheiten dem geförderten oder preisgebremsten Wohnungsbau zuzuordnen sein. Etwa 40 Prozent der Wohneinheiten wären Mietwohnungen und 60 Prozent befänden sich im Eigentum von Selbstnutzern.

### Am Krebsenbach / Angerlstraße

- EFH 4-6 WE
- Mehrfamilienhäuser ca. 20-25 WE
- EHM, EOF-Förderung
- Mietpreisbindung
- ggf. Erwerb durch Fachklinik zum Schaffen geeigneten Wohnraums für Angestellte und Auszubildende der Fachklinik

### Am Zwieselhang

- Doppelhäuser 6 WE
- Mehrfamilienhäuser ca. 20 WE
- Vergabe nach den Kriterien des EHM
- EOF-Förderung
- Mietpreisbindung
- Veräußerungsbeschränkungen

Abkürzungen:

*EHM* Einheimischenmodell  
*EOF* einkommensorientierte Förderung  
*EW* Einwohner  
*GW* Geschosswohnungsbau  
*KommWFP* Kommunales Wohnraumförderprogramm  
*M-G-Weg* Malachias-Geiger-Weg  
*WE* Wohneinheiten

## 5.7 Masterplan Tourismus

Eine zukunftsorientierte Tourismusedwicklung in Bad Heilbrunn hat einerseits die Vorstellungen und Erwartungen der Betroffenen und Beteiligten und andererseits die Gegebenheiten und Bedürfnisse des Marktes zu berücksichtigen.

Je klarer und präziser die Vorstellungen sind, umso leichter ist es, die dazu notwendigen Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen. Je ungenauer die Zielvorstellungen sind und je größer die Zielkonflikte der unterschiedlichen Interessengruppen, umso schwieriger ist es, einen klaren Kurs zu steuern.

### Welche Ziele sollen angestrebt bzw. erreicht werden?

- Die vorhandene Basisgrundlage sowie die Aktivitäten der Stiftung Nantesbuch gilt es bestmöglich zu nutzen.
- Die vorhandenen Grundstücke der Gemeinde sollen einer nachhaltigen, wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zugeführt werden.
- Die Wertschöpfung aus dem Tourismus soll gesteigert werden – Tourismus und Freizeitwirtschaft als eine wichtige Säule der Wirtschaftskraft der Gemeinde.
- Der Tourismus soll ein attraktiver Arbeitgeber sein – Steigerung der Arbeitsplätze.
- Ein wesentliches Ziel ist ein zufriedener Gast – die Erwartungen der Gäste müssen erfüllt werden.
- Die Spezialisierung und Profilierung des touristischen Angebotes ist im Hinblick auf die zunehmende Individualisierung der Nachfrage voranzutreiben.
- Die kulturelle Eigenart – Originalität, Einzigartigkeit etc. von Bad Heilbrunn – ist bestmöglich zu sichern und als Wert den Einheimischen und den Gästen wesentlich bewusster zu machen.
- Das Synergiepotential mit den bestehenden Betrieben und den übrigen Wirtschaftsbereichen soll besser genutzt bzw. gestärkt integriert werden.

### Ziele aus Gäste- und Marktsicht

Dem Gast muss ein attraktives, abwechslungsreiches, auf seine Bedürfnisse abgestimmtes Freizeiterlebnis angeboten werden. Neben der Abdeckung der grundlegenden Gästebedürfnisse gilt es vor allem den

Zusatznutzen, den Mehrwert für den Gast herauszustellen.

- Erwartungen der Gäste müssen nicht nur erfüllt, sondern übertroffen werden.
- Es braucht ein faires Preis-Leistungsverhältnis.
- Es sollen möglichst alle Sinne der Gäste umfassend angesprochen werden.
- Es braucht die volle Akzeptanz und Identifikation der Anbieter und der Bevölkerung mit dem Gast, mit dem Tourismus.

### Welche Chancen bieten die Aktivitäten der Stiftung Nantesbuch für den Tourismus in Bad Heilbrunn?

Die geplanten Aktivitäten der Stiftung Nantesbuch tragen zu einer Steigerung des Bekanntheitsgrades von Bad Heilbrunn bei. Der geplante Seminar-, Ausbildungs- und Veranstaltungsbetrieb bringt dem Ort ein bestimmtes Image und zusätzliche Besucher. Die langfristige Zahl der Seminar- und Tagesgäste bleibt noch abzuwarten.

Wenn es sich auch im Wesentlichen um „Tagesgäste“ handelt, braucht es für diese Zielgruppe entsprechende qualitative Beherbergungsstrukturen (weite Anreise der Seminarteilnehmer, Anreise einen Tag vorher, Abreise einen Tag später usw.). In Kombination mit dem Seminar- und Veranstaltungsbetrieb lassen sich attraktive „Angebotspakete“ schnüren (für Begleitpersonen oder für die Seminargäste selber). Die ab dem Jahr 2022 geplanten Kunstausstellungen in verschiedenen Pavillons lassen ebenfalls eine große Zahl an Besuchern (auch für Bad Heilbrunn) erwarten.

### Positionierung von Bad Heilbrunn

Die zukünftige Entwicklungsstrategie von Bad Heilbrunn basiert auf einer fokussierten Entwicklung von marktseitig chancenreichen Produkten / Themen. Eine Positionierung von Bad Heilbrunn wird somit auf jene Themen fokussiert,

- die im Ort, in der Region entsprechend umgesetzt bzw. entwickelt werden können bzw. schon verankert sind,
- die durch die Aktivitäten der Stiftung Nantesbuch neu hinzukommen bzw. verstärkt werden,

- die eine Grundlage für eine wirtschaftliche Weiterentwicklung darstellen,
- die von Markt- und Wettbewerbsseite her konkurrenzfähig sind,
- die Potentiale erkennen, sowie Weiterentwicklung, Wachstum und einen entsprechenden Wettbewerbsvorsprung erwarten lassen.

Das Thema Gesundheit ist in Bad Heilbrunn schon gut etabliert, eine Positionierung allein auf dem Thema Gesundheit würde dem Angebot von Bad Heilbrunn nicht gerecht bzw. reicht nicht aus, um die gesteckten Ziele zu erreichen. Um eine breitere Zielgruppe anzusprechen muss die Positionierung auf mehrere Themenschwerpunkte aufsetzen, die idealerweise miteinander gut kombinierbar sind. Dazu braucht es auch die Angebote der Region, die mit den Angeboten von Bad Heilbrunn verknüpft werden können:

- Gesundheitsort
- attraktive Natur- und Kulturregion
- Gesundheit und Natur
- Kunst & Kultur
- Kulinarik

### Was braucht Bad Heilbrunn?

Vorrangig braucht Bad Heilbrunn ein qualitativ ansprechendes Beherbergungsangebot. Die Standortanalyse hat gezeigt, dass es im Ort und in der Region eine Reihe von Stärken gibt, die auch auf betrieblicher Ebene genutzt werden können.

Bei der Überlegung einer Positionierung für ein Beherbergungsprojekt in Bad Heilbrunn soll dem Prinzip „vorhandene Stärken nutzen und stärken“ gefolgt werden, das heißt örtliche und regionale Stärken müssen für das Projekt zu einem Wettbewerbsvorteil ausgebaut werden. Zu berücksichtigen gilt allerdings, dass jeder Investor / Betreiber sein ihm am tragfähigsten erscheinendes Konzept umsetzen wird.

#### Konzeptionelle Ausrichtung

- klare und eindeutige Kompetenz in den Bereichen „Gesundheit“, Erholung sowohl durch Aktivität als auch durch Passivität, „sich wohlfühlen“, genießen, es sich gut gehen lassen
- kein Kurhotel aber auch kein „allgemeines Ferienhotel“
- intensiver Aufbau von Kompetenz in den oben angeführten Angeboten und deren Kommunika-

tion nach außen; die einzelnen Bereiche müssen zu einer Einheit zusammengeführt werden

- Realisierung einer überzeugenden Hardware hinsichtlich Funktion, Gestaltung und Ambiente
- Personalisierung des Gesamtbetriebes (Kunden, Gastgeber, Mitarbeiter), Angebot einer hohen Dienstleistungsqualität; das Eingehen auf die persönlichen Probleme und Wünsche eines jeden Gastes und die damit angestrebten hohen Problemlösungskompetenzen für die individuellen Kundengruppen stehen im Vordergrund
- hohes Maß an Flexibilität und modulartiger Aufbau von Angebotssteinen, um auf rasch wechselnde bzw. unterschiedliche Kundenbedürfnisse sofort reagieren zu können
- dem Gast muss sowohl indoor als auch outdoor ein erkennbarer Zusatznutzen offeriert werden
- enge Kooperation mit der Stiftung Nantesbuch und Nutzung der, durch deren Aktivitäten sich ergebenden Synergien
- die Besonderheit des Standortes muss in den Mittelpunkt der Angebote gestellt werden, um einerseits den „Zusatznutzen“ für den Gast und andererseits das Unterscheidungsmerkmal gegenüber den Mitbewerbern dazustellen

### Größenordnung und Einrichtungen

Um entsprechende Aufmerksamkeit zu erreichen, sich am Markt durchzusetzen, aber auch aus wirtschaftlichen Überlegungen, braucht es eine bestimmte Größenordnung, eine kritische Masse an Gästebetten. Das vorhandene Flächenangebot (Areale Post und Strauß) erlaubt es einen Beherbergungsbetrieb mit ca. 100 bis 120 Zimmern zu errichten.

Der Beherbergungsbetrieb soll qualitativ einem internationalen 4\*5 Standard entsprechen. Die Architektur soll einerseits regionaltypisch, andererseits aber durchaus moderne Elemente aufweisen. Der Wohlfühlaspekt muss in allen Räumen spürbar sein, es darf keine Stadthotel- oder Kettenhotelatmosphäre aufkommen.

Die ideale Anordnung der Baukörper bzw. die beste Bebauung des Grundstückes gilt es in einem architektonischen und städtebaulichen Konzept festzulegen. Die Baukörper dürfen nicht überdimensioniert sein und müssen eine bestimmte Leichtigkeit und Freizügigkeit widerspiegeln.

Großer Wert ist auch auf eine attraktive und besondere Gartengestaltung bzw. Gestaltung des Umgebungsbereiches zu legen; ein herausragendes

Angebot kann hier ein entsprechendes Alleinstellungsmerkmal sein. Großes Augenmerk ist auch auf eine vertragliche Parkplatzlösung zu legen; es gilt abzuklären, ob eine Tiefgarage an diesem Standort grundsätzlich machbar bzw. mit finanziellem Aufwand machbar ist.

Als Infrastruktureinrichtung und Zusatzangebot braucht es eine entsprechende Bade- und Wellnessanlage mit

- Indoor-Wasserflächen
- Outdoor-Wasserflächen
- Indoor-Saunalandschaft
- Outdoor-Saunabereich
- Anwendungsbereiche mit Massagekabinen, Beauty Abteilung, Ruhebereich, etc.
- Fitnessraum

Die Einrichtung soll hochattraktiv und großzügig angelegt werden (ca. 1.200 – 1.400 qm), bei der Situierung der verschiedenen Einrichtungen soll die besondere Geländestruktur ausgenutzt werden. Als Standort kommt hier das Grundstück des ehemaligen Hotel Post und das Strauß-Grundstück in Frage. Um ein wirtschaftlich herausragendes Projekt zu realisieren, braucht es ein großzügiges Flächenangebot. Es gilt zu prüfen, inwieweit durch eine völlige Neuplanung der Verkehrserschließung auch derzeitige Straßenflächen mit einbezogen werden können.

Neben dem oben definierten Leuchtturmprojekt braucht Bad Heilbrunn auch einen weiteren Beherbergungsbetrieb der mittleren Preisklasse. Ein Hotel-Garni der 3\*S – 4\*-Kategorie mit ca. 40 – 50 Zimmern ohne großartige Infrastruktureinrichtung, als Unterkunft für die Besucher der geplanten Schulungen, Lehrgänge, Seminare, Kurse etc. der Stiftung Nantesbuch sowie als Angebot für Besucher der Fachklinik und für Urlaubsgäste.

#### *Anmerkung:*

*Die o.a. Inhalte stellen Auszüge aus dem Endbericht „Tourismusentwicklung Bad Heilbrunn“ der Edinger Tourismusberatung GmbH Innsbruck aus dem Jahr 2016 dar.*

*Die folgenden Auszüge zum Thema Tourismus wurden im Rahmen der wirtschafts- und sozial-geographischen Untersuchungen durch das Büro Salm & Stegen erarbeitet und ergänzen die Ausführungen der Edinger Tourismusberatung GmbH.*

#### **Vermarktung**

Die Gemeinde Bad Heilbrunn kann aufgrund ihrer Größe und Finanzkraft nur begrenzte finanzielle und personelle Ressourcen für eine zielgruppengerechte Vermarktung bereit stellen. Dennoch ist der aktuelle Marktauftritt der Gemeinde überraschend modern. Im Wesentlichen lehnt sich die Gemeinde dabei an die Vermarktungsplattform und das Erscheinungsbild des Tölzer Land an.

In der Vermarktung spielen die Themen Kur, Gesundheit, Natur und Kultur eine zentrale Rolle. Positiv zu bewerten ist es, dass gezielt Themen bespielt und profiliert werden sollen und nicht einzelne Angebote.

In vielen ehemaligen Kurorten wird der Gast nicht als Gast sondern immer noch als Patient betrachtet und angesprochen. Dieser Prozess eines Umdenkens scheint in Bad Heilbrunn schon statt gefunden zu haben.

Darauf aufbauend sehen wir ein Potenzial, das Profil der Gemeinde künftig weiter zu schärfen:

- Grundsätzlich sollte sich die Gemeinde überlegen, ob das Thema „Kur“ als reine Begrifflichkeit für eine Vermarktung und ein modernes Image künftig noch geeignet ist. Die Kur wird vielfach immer noch mit einem (nicht vollzogenen) Strukturwandel, Niedergang, Krankheit, „Kassenpatienten“ und Leerständen (gerade in Bad Heilbrunn) assoziiert. Selbst die Nachbarstadt Bad Tölz stellt das Thema Kur nicht mehr in den Vordergrund. Alternativ könnten die Themen Gesundheit und Natur stärker in den Vordergrund rücken. Freilich soll das Prädikat „Heilklimatischer Kurort“ nicht leichtfertig zur Disposition gestellt werden. Ob es in der Vermarktung an erster Stelle stehen muss, sollte jedoch in Frage gestellt werden.
- Sofern rund um das Thema Kräuter eine Vermarktungsstrategie aufgebaut werden soll, muss das Thema mit zusätzlichen – für den Bürger und den Gast erlebbaren Inhalten – bespielt werden. Der gelungenen Aufwertung des Kräutergartens und den engagierten Führungen zum Trotz, ist

der Kräutergarten insbesondere für Bürger kaum erlebbar. Hier könnte man sich andere Kommunen zum Vorbild nehmen, die Bürgerkräutergärten angelegt haben. In Teilbereichen des Kräuterparks könnten so Bürger, örtliche Gastronomen und weitere Dienstleister die Kräuter für den täglichen Bedarf entnehmen und für ihre Dienstleistungen in Wert setzen. Dies würde nicht nur der Belebung des Kräutergartens gut tun, sondern auch der Profilierung im Dienstleistungsbereich. Aktuell gibt es in Bad Heilbrunn nur 2 Unternehmen (Reindschmiede und Pension Josefa Bernwieser) die das Thema Kräuter aktiv und im Rahmen einer Zertifizierung aufgreifen. Weder die Gastronomie in der Parkvilla, noch das Kräuter-Bistro im Haus des



Gastes, noch der Fitness-Park VitArea gehören (zumindest erkennbar) zu den Kräuter-Gastgebern und zertifizierten Partnern der Kräuter-Erlebnis-Region Tölzer Land.

Das ist für eine Kräuter-Erlebnis-Gemeinde nicht befriedigend. Gerade in

der Ernährungsberatung, in der Gastronomie, der Physiotherapie oder im Wellnessbereich (bspw. Kräuter-Dampf-Sauna oder Kräuter-Aufgüsse) ist das Thema vielfältig „erlebbar“ zu machen.

Nicht nur im Hinblick auf die Entwicklung des Gutes Nantesbuch und der zu erwartenden Etablierung einer Kunstsammlung von mindestens nationaler Geltung sollte das Thema „Kunst und Natur“ gezielt herausgearbeitet werden. Bad Heilbrunn verfügt dafür über hervorragende Ansatzpunkte. Die Entscheidung der Altana-Kulturstiftung für den Standort Bad Heilbrunn ist ein Beleg dafür. Es liegt jedoch an den Akteuren in der Gemeinde, dieses Potenzial zu nutzen. Synergien mit dem Hauptort werden nicht ohne aktives Zutun entstehen. Mit der Kunstakademie EigenArt etabliert sich aktuell ein Mosaikstein in dieser thematischen Profilierung.



Auch im Beherbergungsgewerbe können die Themen Kunst und Natur aufgegriffen werden (siehe Ausführungen der Edinger Tourismusberatung). Ausgehend von den naturnahen Qualitäten kann

bspw. ein „Übernachten auf dem Bauernhof“ gezielt beworben werden. Angebote dazu sind vor Ort vorhanden, werden jedoch nicht gezielt als solche beworben. Bei entsprechenden Standards und guter Erreichbarkeit könnte diese Art der Übernachtung nicht nur für Familien sondern auch für Geschäftsreisende attraktiv werden.

Von der Entwicklung des Gutes Nantesbuch soll auch die Ortsentwicklung profitieren. Künftige Besucher der Kunstaussstellung sollen zu einem Besuch des Hauptortes und einem längeren Verweilen bewegt werden. Bad Heilbrunn könnte sich als „Basislager“ für Kunstinteressierte in der Region entwickeln. Eingebettet in das Land des Blauen Reiters sind zahlreiche hochkarätige Museen und Ausstellungen im Rahmen von Tagesausflügen erreichbar.

Um diese potenziellen Übernachtungsgäste an Bad Heilbrunn zu binden, bedarf es jedoch qualitativ hochwertiger und zielgruppengerechter Übernachtungsmöglichkeiten. Dabei geht es weniger um eine Drei- oder Vier-Sterne-Zertifizierung, als um eine besondere thematische Inszenierung der Themen Kunst und Natur. Dazu zählen sowohl eine besondere (naturnahe) Architektur, (kunstaffine) Inneneinrichtung als auch möglicherweise ein Bauen nach bauökologischen Kriterien.

Die Einschätzung von Salm & Stegen steht hier durchaus auch in einem Widerspruch zum Masterplan Tourismus der Edinger Tourismusberatung. Aus einer rein ökonomischen Betrachtung ist den Ausführungen der Edinger Tourismusberatung auch im Hinblick auf die bisherigen Vorschläge der Investoren sicher nicht zu widersprechen.

Jedoch hat eine Umsetzung dieser Vorgaben in dem städtebaulichen Wettbewerb Ortsmitte gezeigt, dass diese Vorgaben zu (für Bad Heilbrunn) städtebaulich sehr kritisch gesehenen Bebauungskonzepten geführt hätten. Im Hinblick auf eine Zielgruppenorientierung in Verbindung mit den Gästen und Besuchern der Stiftung Nantesbuch sind städtebauliche und architektonische Qualitäten als Positionierungsmerkmal jedoch durchaus hoch einzuschätzen.

Zahlreiche Beispiele in der Region belegen, dass auch kleinere Hotelbetriebe erfolgreich geführt werden können, wenn Sie über besondere Qualitäten verfügen (siehe Beispiele umseitig).

Jedoch bedarf es dazu natürlich nicht nur eines Investors, sondern auch eines geeigneten Betreibers, der diese Philosophie umsetzen kann. Diesen Betreiber jenseits der großen Hotelinvestoren und Projektentwickler zu finden, ist eine große Herausforderung. Jedoch hat sich die Gemeinde Bad Heilbrunn die Zeit gegeben, sich dieser Herausforderung zu stellen und geduldig zu sein.

Insbesondere ein Bebauungskonzept ähnlich dem Hofgut Hafnerleiten oder dem Tannerhof in Bayrischzell sind auf dem Areal Post / Strauß unter Ausnutzung der Topographie gut vorstellbar.



### **Hofgut Hafnerleiten**

(bei Bad Birnbach)

Quelle: [www.urlaubsarchitektur.de](http://www.urlaubsarchitektur.de)



**Hotel berge** (Bilder oben und rechts)  
 Aschau  
 Quelle: Bayerischer Rundfunk



**Tannerhof** (Bilder links unten und rechts unten)  
 Bayrischzell  
 Quelle: [www.muenchenarchitektur.de](http://www.muenchenarchitektur.de)



# 6 Sanierungsverfahren und Gebietskulisse

## Sanierungsgebiet

Die Gemeinde Bad Heilbrunn hat im Jahr 2007 ein Sanierungsgebiet gemäß §142 BauGB förmlich festgelegt (Umgriff siehe Kapitel 2.3).

Als Ergebnis der erneuten Prüfung ist der damals gewählte Umgriff des Sanierungsgebietes auch unter den veränderten Rahmenbedingungen geeignet, die städtebauliche Sanierung im Sinne einer Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchzuführen.

Eine Änderung des Umgriffs oder die Festlegung einer ergänzenden Gebietskulisse (bspw. Stadtumbaugebiet nach §171b BauGB) sind nicht notwendig.

Jedoch machen die festgestellten städtebaulichen Missstände eine Fortführung des Sanierungsverfahrens notwendig.

## Sanierungsverfahren und -satzung

Das bisherige Sanierungsverfahren wurde im vereinfachten Verfahren nach §142 (4) BauGB unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt. Am 3. Juli 2013 wurde die 1. Änderung der Sanierungssatzung beschlossen. Mit der Änderung wurde die Anwendbarkeit des §144 Absatz 1 BauGB (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) in die Satzung aufgenommen.

Bei dem Sanierungsgebiet handelt es sich um ein relativ großes Sanierungsgebiet, in dem eine grundlegende Neuordnung mit (erfolgreichem) umfangreichen Grunderwerb durch die Gemeinde vorgesehen ist. Bodenwerterhöhungen in Folge der Sanierungsmaßnahmen (Freimachung von Grundstücken, Beseitigung von Altlasten, Baurechtschaffung / intensivere Grundstücksnutzung durch Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) können nicht ausgeschlossen werden und deuten zunächst

auf das umfassende Sanierungsverfahren hin. Da die Gemeinde Bad Heilbrunn die zur Durchführung der Gesamtmaßnahme notwendigen Flächen bereits erworben hat, würden evtl. wesentliche Bodenwerterhöhungen die Durchführung der Sanierung nicht erschweren. Weiterer Grunderwerb durch die Gemeinde Bad Heilbrunn ist künftig nur in einem sehr untergeordneten Umfang zu erwarten. Erschwernisse bei privaten Investitionen im Sinne der Sanierung durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen sind ebenfalls auszuschließen, da die Vergabe der wesentlichen Grundstücke an mögliche private Investoren durch die Gemeinde gesteuert wird.

Festhalten sollte die Gemeinde auch an der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht nach §144 Absatz 1 BauGB, da Teile des Sanierungsgebietes dem unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB) zuzuordnen sind und sich im Besitz privater Eigentümer befinden. Über die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht und die im ISEK formulierten Sanierungsziele eröffnen sich Möglichkeiten für die Gemeinde, auf den Zielen der Sanierung zuwiderlaufende Nutzungsänderungen Einfluss zu nehmen und diese ggf. zu untersagen. Geprüft werden sollte, ob die Anwendung von §144 Absatz 2 BauGB (Genehmigung von Grundstücksveräußerungen oder -teilungen) in die Satzung aufgenommen werden sollte, oder ob die städtebaulichen Ziele der Gemeinde in dieser Hinsicht im Rahmen städtebaulicher Verträge mit späteren Vorhabenträgern gesichert werden können.

Zusammenfassend bildet die vorhandene Sanierungssatzung eine geeignete formale Grundlage zur Fortführung der Sanierungsmaßnahmen im Rahmen eines Bund-Länder-Programms der Städtebauförderung.

# 7 Maßnahmen

## 7.1 Maßnahmentabelle

Legende zur Maßnahmentabelle: Art der Maßnahmen gemäß Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR)

**V: Vorbereitung der Erneuerung (Nr. 8 StBauFR)**

**O: Ordnungsmaßnahmen (Nr. 9 bis 14 StBauFR)**

- Erwerb von Grundstücken
- Bodenordnung
- Umzug von Bewohnern und Betrieben
- Freilegung von Grundstücken
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Sonstige Ordnungsmaßnahmen

**B: Baumaßnahmen (Nr. 15 bis 19 StBauFR)**

- Modernisierung und Instandsetzung
- Neubebauung und Ersatzbauten (städtebaulich bedingter Mehraufwand)
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Verlagerung oder Änderung von Betrieben
- sonstige Baumaßnahmen

**S: Kommunale Programme, Vergütungen (Nr. 20 und 21 StBauFR)**

- Kommunale Förderprogramme und Fonds
- sonstige Vergütungen



NR.	ART	MASSNAHMEN	KOSTENSCHÄTZUNG in TSDE	MÖGLICHE FÖRDERPROGRAMME	BETEILIGTE	UMSETZUNGSZEITRAUM			PRIORITÄT	ANMERKUNGEN
						KURZFRISTIG 2020/2021	MITTLERFRISTIG 2022-2024	LANGFRISTIG AB 2025		

### Vorbereitende Maßnahmen

1	V	Sanierungsbebauungsplan Ortsmitte inkl. Vertiefungsstudien	112	StBauF	Gemeinde, Fachplaner	■			■	Maßnahme bewilligt und in Umsetzung
2	V	Vergabeverfahren Rathausanbau; Mehrfachbeauftragung oder Realisierungswettbewerb	80	StBauF	Gemeinde, Fachplaner		■			
3	V	Projektmanagement für die kommunale Wohnbaumaßnahme	300	KommWFP	Gemeinde, Fachplaner, Projektmanagement		■			gemäß Heft 9 Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft, AHO Schriftenreihe
4	V	Erstellung eines ISEK (Zusammenführung der vorhandenen Planungen)	9	StBauF	Gemeinde, Fachplaner	■				Maßnahme bewilligt und in Umsetzung
5	V	Machbarkeitsstudie Umnutzung Haus des Gastes (nach erfolgtem Rathausanbau und Umzug der Gästeinformation)	25	StBauF	Gemeinde, Umbau- management			■		
6	V	Vergabeverfahren Kommunalen Wohnungsbau Ortsmitte	50	KommWFP	Gemeinde, Fachplaner		■			

### Ordnungsmaßnahmen

7	O	Freilegung Grundstück Sanatorium Strauß, Abt-Walthr-Weg 6-8 (Fl.-Nr. 1697)	600	StBauF	Gemeinde, externer Dientsleister		■			
8	O	Neugestaltung der Straßen und Wege für die Grundstücke Areal Post und Strauß	300	StBauF	Gemeinde, Fachplaner			■		
9a	O	Schaffung und Neugestaltung der Ortsmitte im Bereich Badstraße und St.-Kilians-Platz	2600	StBauF	Gemeinde, Fachplaner		■		■	KG 200 und 500
9b	O	Grunderwerb im Zuge der Herrichtung von Erschließungsanlagen in Verbindung mit 9a	100	StBauF	Gemeinde, Eigentümer	■			■	KG 100
10	O	Neugestaltung der Kreuzung Badstraße, Birkenallee, Ramsauer Weg, Wörnerweg	200	StBauF, BayGVFG	Gemeinde, Fachplaner		■			
11	O	Neugestaltung Besucherparkplätze am Kräuterelebnispark	25	StBauF	Gemeinde, Fachplaner		■			
12	O	Fuß-/Radwegeverbindung zwischen Ortsmitte und dem neuen Lebensmittelmarkt	40	StBauF	Gemeinde, Fachplaner		■			Maßnahme bewilligt
13	O	Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Wohnbauvorhaben Am Krebsenbach/Angerstraße und Lebensmittelmarkt	120	StBauF	Gemeinde, Fachplaner		■			

NR.	ART	MASSNAHMEN	KOSTENSCHÄTZUNG in TSDE	MÖGLICHE FÖRDERPROGRAMME	BETEILIGTE	UMSETZUNGSZEITRAUM			PRIORITÄT	ANMERKUNGEN
						KURZFRISTIG 2020/2021	MITTELFRISTIG 2022-2024	LANGFRISTIG AB 2025		

### Ordnungsmaßnahmen

14	O	Freilegung Grundstück Teilfläche Gemeindepavillon (nordöstlich des Rathauses) (Fl.-Nr. 1726/2)	80	StBauF	Gemeinde, externer Dientsleister	■				
15	O	Grunderwerb der historisch wertvollen Adelheid-Quelle am St.-Kilians-Platz	400		Gemeinde, Kurfürstin GmbH & Co. KG	■	■			
16	O	Zwischennutzung Areal Gasthof Post	100	StBauF	Gemeinde, Fachplaner			■		

### Baumaßnahmen

17	B	Anbau Rathaus mit barrierefreiem Bürgerbüro, Haus des Gastes und Sitzungssaal, inkl. Umfeldgestaltung	1500	StBauF	Gemeinde, Fachplaner			■		StBauF nur anteilig für Bereiche mit öffentlicher Nutzung (bspw. Umfeld)
18	B	Neubau einer Kindertagesstätte in der Ortsmitte	3500	FAZR, Sonderinvestitionsprogramm	Gemeinde, Fachplaner, LRA, ROB	■			■	
19	B	Kommunaler Wohnungsbau in der Ortsmitte	5000	KommWFP	Gemeinde, Fachplaner	■				
20	B	Aufwertung Kurpark und Anlage Mehrgenerationenplatz	100	StBauF	Gemeinde, Fachplaner	■				

### Sonstige Maßnahmen

21	S	Stadtumbaumanagement Sanierungsberatung	10 TSDE / Jahr	StBauF	Gemeinde, Fachplaner	■	■	■		Maßnahme bewilligt und in Umsetzung
22	S	Stadtumbaumanagement Wirtschafts- und sozialgeographische Beratung, Moderationsleistungen	10 TSDE / Jahr	StBauF	Gemeinde, Fachplaner	■	■	■		Maßnahme bewilligt und in Umsetzung
23	S	Investorenwettbewerbe in Verbindung mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Ortsmitte	20	StBauF	Gemeinde, Umbaumanagement, Jurist	■			■	
24	S	Aufwertung Kräutererlebnispark zu einem Bürgerkräutergarten	10	StBauF	Gemeinde, Fachplaner		■			ggf. Finanzierung über Projektfonds
25	S	Visualisierung und Öffentlichkeitsarbeit Umbauprozess (Info-Tafeln, Banner, Info-Stelen, Beteiligung Tag der StBauF etc.)	10	StBauF	Gemeinde, Umbaumanagement	■				
26	S	Beschluss eines Baulandmodells			Gemeinderat, Jurist	■			■	liegt der Gemeinde im Entwurf vor

NR.	ART	MASSNAHMEN	KOSTENSCHÄTZUNG in TSDE	MÖGLICHE FÖRDERPROGRAMME	BETEILIGTE	UMSETZUNGSZEITRAUM			PRIORITÄT	ANMERKUNGEN
						KURZFRISTIG 2020/2021	MITTELFRISTIG 2022-2024	LANGFRISTIG AB 2025		

### Sonstige Maßnahmen

27	S	Auflage Kommunales Förderprogramm; Aufwertung bestehender Gebäude und Nutzungen sowie von in den öffentlichen Raum wirkenden Flächen	25 / Jahr	StBauF, Kommunales Förderprogramm	Gemeinde, private Eigentümer		■			
28	S	Stärkung des Wochenmarktes nach erfolgter Neugestaltung der Ortsmitte	10	StBauF	Gemeinde, Umbaumanagement, Marktgilde			■		
29	S	pro-aktive Investorensuche für eine Hotelansiedlung	15	WiFö	Gemeinde, Umbaumanagement, Jurist		■	■		

NR.	ART	MASSNAHMEN	KOSTEN GEMÄSS VERWEN- DUNG- NACHWEIS	FÖRDER- BETRAG / ZUWENDUNG	BETEILIGTE				Jahr	ANMERKUNGEN

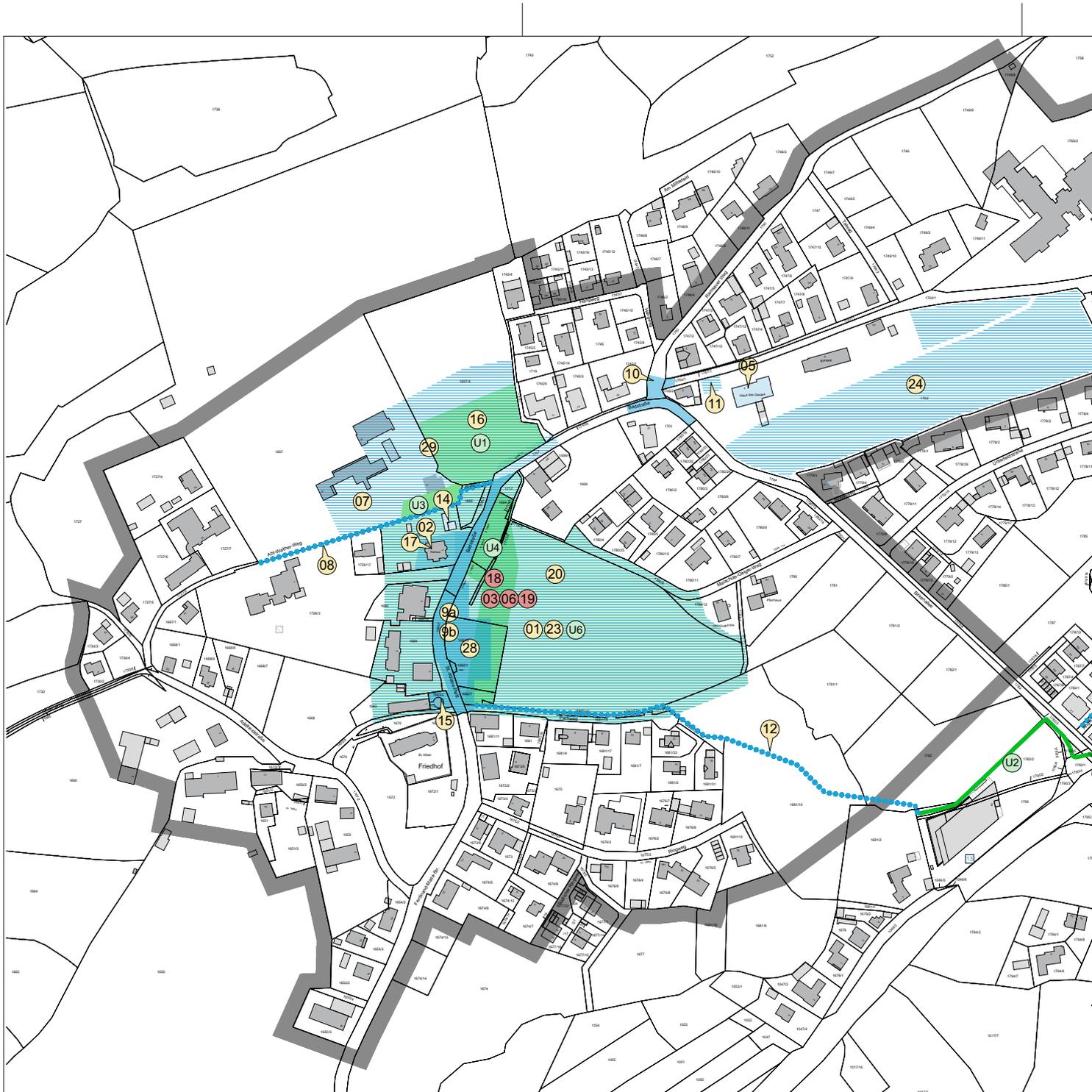
### Bereits umgesetzte Maßnahmen (Stand Ende 2019) mit Verortung im Maßnahmenplan

U1	O	Freilegung Areal Post, Abbruch ehemaliges Gasthaus Post	90	54	Gemeinde, StBauF				2013	Maßnahme bewilligt, VN erstellt
U2	V	Städtebauliches Konzept zur Einbindung des Nahversorgers	16	9,5	Gemeinde, StBauF, Fachplaner				2015	Maßnahme bewilligt, VN erstellt
U3	O	Grunderwerb im Ortszentrum zur Schaffung öffentlicher Flächen	70	38,5	Gemeinde, StBauF				2016	Maßnahme bewilligt, VN erstellt
U4	O	Freilegung der Grundstücke ehemaliges Kurhotel und Wandelhalle	287	172	Gemeinde, StBauF				2017	Maßnahme bewilligt, VN erstellt
U5	O	Fußgängerunterführung unter der B472 und verlängerung Fuß- und Radweg	52	24	Gemeinde, StBauF, Ingenieurbüro				2019	Maßnahme bewilligt, VN erstellt
U6	V	Städtebaulicher Wettbewerb Ortsmitte	112	67	Gemeinde, StBauF, Fachplaner				2019	Maßnahme bewilligt, VN erstellt

### Bereits umgesetzte Maßnahmen (Stand Ende 2019) ohne Verortung im Maßnahmenplan

o. N.	V	Vorbereitende Untersuchungen Ortskern	23	14	Gemeinde, StBauF, Fachplaner				2013	Maßnahme bewilligt, VN erstellt
o. N.	V	Ortsentwicklungskonzept	18	11	Gemeinde, StBauF, Fachplaner				2014	Maßnahme bewilligt, VN erstellt
o. N.	V	Rahmenplan	65	39	Gemeinde, StBauF, Fachplaner				2019	Maßnahme bewilligt, VN erstellt
o. N.	S	Städtebauliche Beratung 2014-2018	65	39	Gemeinde, StBauF, Fachplaner				2014 2018	Maßnahme bewilligt, VN erstellt
o. N.	V	Masterplan Tourismus	17	11	Gemeinde, StBauF, Fachplaner				2017	Maßnahme bewilligt, VN erstellt
o. N.	V	Erstellung integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK	9	5	Gemeinde, StBauF, Fachplaner				2019	bewilligt, noch kein VN

## 7.2 Maßnahmen- und Durchführungsplan





# 8 Ergebnisse der Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger und der Öffentlichkeit

Im Zeitraum 30. Januar bis 9. März 2020 fand die formale Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger sowie der Öffentlichkeit in sinngemäßer Anwendung der §§3 (2) und 4(2) BauGB statt.

Innerhalb dieser Frist wurde den öffentlichen Aufgabenträgern sowie der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes eingeräumt. Auf Wunsch einzelner Behörden wurde die Frist bis zum 20. März 2020 verlängert.

Innerhalb der Frist war das ISEK zudem im Rathaus einsehbar bzw. stand als Download auf der Homepage der Gemeinde zur Verfügung. Darauf würde öffentlich und ortsüblich im Gemeindeblatt hingewiesen.

## 8.1 Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger

Beteiligt wurden folgende öffentlichen Aufgabenträger:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Regierung von Oberbayern - Landesplanung
- Regierung von Oberbayern - Städtebauförderung
- IHK für München und Oberbayern
- Landratsamt Bad-Tölz-Wolfratshausen - Immissionschutz
- Landratsamt Bad-Tölz-Wolfratshausen - Planungsrecht
- Landratsamt Bad-Tölz-Wolfratshausen - Fachliche Ortsplanung
- Landratsamt Bad-Tölz-Wolfratshausen - Untere Naturschutzbehörde
- Planungsverband Region 17 Oberbayern
- Staatliches Bauamt Weilheim
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- Bund Naturschutz
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Energienetze Bayern

Seitens der öffentlichen Aufgabenträger sind 10 Stellungnahmen eingegangen, deren Inhalt und Behandlung auf den nächsten Seiten dargestellt wird.

Thema / Anmerkung	Behandlung / Bewertung
<p><i>Unter dem Punkt 5.1 Leitlinien wird von Schutzstreifen zwischen Baugebieten und landwirtschaftlicher Nutzung gesprochen. Verschiedene Geltungsbereiche grenzen bisher immer direkt an landwirtschaftlich genutzten Grund an. Echte „Schutzstreifen“ müssten wohl eine Nichtbewirtschaftung von Teilflächen landwirtschaftlichen Grundes bedeuten oder die Schutzstreifen werden innerhalb des Geltungsbereichs realisiert. Der landwirtschaftlichen Nutzung würde in beiden Varianten entgegen dem § 1a BauGB zusätzlicher Grund und Boden entzogen. Der Begriff sollte weiter konkretisiert werden.</i></p> <p><i>(..) Hinweis auf landwirtschaftlich bedingte Emissionen</i></p> <p><i>Wir weisen wie in den Stellungnahmen für Bebauungs- und Flächennutzungspläne darauf hin, dass durch städtebauliche bzw. dörfliche Entwicklung der Landwirtschaft keine Bewirtschaftungsschwernisse jeglicher Art entstehen. Laut § 5 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, [...]. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.</i></p>	<p>In diesem Sinne ist die <u>Leitlinie</u> zu verstehen. Der SCHUTZstreifen soll die landwirtschaftliche Nutzung in ihrem Fortbestand schützen und Nutzungskonflikte mit einer heranrückenden Wohnbebauung sollen vermieden werden.</p> <p>Der Schutzstreifen soll <u>nicht</u> zu Lasten der landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe gehen. Die konkrete Ausgestaltung und jeweilige Nutzung der „Schutzstreifen“ muss im Einzelfall erfolgen.</p>
<p><i>Um den Entwicklungsmöglichkeiten hier ausreichen Rechnung tragen zu können ist der Stellungnahme eine Karte mit landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen beigelegt. Aktuelle Baumaßnahmen liegen dem AELF Holzkirchen derzeit nicht vor. Mit vereinzelt landwirtschaftlichen Bau- und Erweiterungsmaßnahmen muss gerechnet werden.</i></p>	<p>Es ist ein Abstimmungsbedarf zwischen der Gemeinde und dem AELF bzgl. der ausgewiesenen landwirtschaftlich genutzten Flächen erkennbar. Bspw. sind in der Karte des AELF Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Ortsmitte (MI-Gebiet) sowie Teile des ehemaligen Kurparks als landwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt. Eine Aktualisierung bzw. ein Abgleich der Datenbasis zwischen den Beteiligten wird empfohlen.</p>
<p><i>Bitte um Zusendung des ISEK mit der Abwägung der Belange.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. ISEK wird nach Beschluss zur Verfügung gestellt.</p>

## Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Thema / Anmerkung	Behandlung / Bewertung
<p><i>Bodendenkmalpflegerische Belange:</i>  <i>Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal:</i>  <i>Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Kilian in Bad Heilbrunn und ihrer Vorgängerbauten (D-1-8234-0013).</i>  <i>Dieses ist von jeglicher Überbauung freizuhalten. Wir bitten um angemessene Berücksichtigung bei allen folgenden Planungen und Maßnahmen.</i>  <i>Der zugehörige mittelalterliche/frühneuzeitliche Siedlungskern des ursprünglich zur Abtei Benediktbeuern gehörenden Ortes erstreckte sich, gemäß Darstellung in Uraufnahme und Renovation, von der Pfarrkirche aus entlang des St. Kilian-Platzes bis etwa zum Abt Walter-Weg und zur Badstraße nach Norden, hier ist trotz der teilweise vorhandenen Bebauung durchaus noch mit dem Vorhandensein bislang unbekannter Bodendenkmäler der frühen Ortsgeschichte zu rechnen, desgl. im Bereich um die seit keltischer Zeit bekannte Heilquelle.</i>  <i>In den genannten Bereichen werden Bodeneingriffe jeglicher Art daher zumindest einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG bedürfen, worauf bei der Schaffung oder Umsetzung von Baurecht zu achten sein wird. Im übrigen Plangebiet gilt der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8.1-2 BayDSchG</i></p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung.          Das ISEK enthält die entsprechenden Darstellungen und Hinweise.</p>

Thema / Anmerkung	Behandlung / Bewertung
<p>Insgesamt positive Würdigung des ISEK als ganzheitliche Entwicklungsstrategie:</p> <p><i>Ein gezielter Fokus auf die Weiterentwicklung mischbaulicher Strukturen im Ortskern sowie die Bestrebungen der Gemeinde zur Schaffung neuer Gewerbeflächen speziell für mittelständische Unternehmen sowie die Bemühungen, gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet auch im Bereich Gewerbepark zu sichern und weiterzuentwickeln, wie dies im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan thematisiert werden soll, sind damit ausdrücklich zu begrüßen.</i></p> <p><i>Bei angestrebten Nachverdichtungen wie auf S. 67 des Konzepts aufgezeigt und u.a. für Oberenzenu auch angedacht, bitten wir grundsätzlich zu berücksichtigen, dass dabei grundsätzlich für die in der baulichen Umgebung bestehenden, bestandskräftig genehmigten gewerblichen Nutzungen zu gewährleisten ist, dass daraus für ihren ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften sowie auch hinsichtlich Entwicklungsmöglichkeiten durch die neu hinzukommende heranrückende (Wohn-)Nutzungen keine Einschränkungen oder gar Gefährdungen resultieren dürfen. Das bedeutet, dass das Wohnen nicht (wesentlich) störende Nutzungen nicht nur weiterhin zugelassen, sondern gezielt deren Ansiedlung gefördert werden sollte, da diese auch einen wesentlichen Beitrag zur Lebendigkeit und Attraktivität des Ortskerns und der Ortsteile leisten können. Im Rahmen der weiteren Planungen ist es für alle Ortsteile im Gemeindegebiet wünschenswert, das Nebeneinander von nicht (wesentlich) störenden, gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu fördern. Wenn Nachfolgenutzungen gesucht werden, kann die Schaffung kleinerer Gewerbeeinheiten dabei die Ansiedlung kleiner und mittlerer, mittelständischer Handwerksbetriebe unterstützen. Bei Maßnahmen im Straßenraum ist zu berücksichtigen, dass eine hohe Besucherfrequenz nur durch ausreichenden Parkraum gewährleistet werden kann. Das Aufrechterhalten einer guten und zügigen Erreichbarkeit von Betrieben ist für das Fortbestehen insbesondere von Handel und Lebensmittelhandwerk im Ortskern entscheidend: Vor allem für Betriebe, die durch den Vertrieb und den Verkauf ihrer Produkte (u. a. Lebensmittelhandwerke) auch im Handel tätig sind, ist für erfolgreiches Wirtschaften und ihren Fortbestand die Erreichbarkeit des Ladengeschäftes für den Anliefer- und auch Kundenverkehr zwingend erforderlich. Zunächst ist es nur Maßnahme Nr. 11, die das Thema ausreichender Parkfläche thematisiert.</i></p>	<p>Kennntnisnahme und Berücksichtigung insbesondere im Rahmen der weiteren Bauleitplanung sowie bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen.</p> <p>Nutzungskonflikte können jedoch seitens der Gemeinde nicht gänzlich ausgeschlossen werden (siehe bspw. Nutzung „Tölzer Kasladen“).</p>

## Regierung von Oberbayern - Landesplanung

Thema / Anmerkung	Behandlung / Bewertung
<p><i>Die im ISEK festgelegten Leitlinien und Handlungskonzepte tragen grundsätzlich dazu bei, den im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan für die Region Oberland (RP 17) festgelegten Zielen und Grundsätzen im Bereich der Siedlungsstruktur und des Siedlungswesens Rechnung zu tragen.</i></p> <p><i>Die differenzierten Analysen und Handlungskonzepte und Maßnahmen des ISEK zur künftigen Siedlungs- und Wohnbauentwicklung sind im Lichte des LEP-Ziels 1.2.1, wonach der demographische Wandel insbesondere bei der Siedlungsentwicklung zu beachten ist, positiv zu werten. Zudem wird den Festlegungen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und des Vorrangs der Innentwicklung in LEP 3.1 (G) und LEP 3.2 (Z) sowie schonenden Einbindung von Siedlungsgebieten in das Orts- und Landschaftsbild in 1.4 (Z) und 1.6 (Z) RP 17 Rechnung getragen.</i></p>	<p>Kennntnisnahme</p>

## Regierung von Oberbayern - Landesplanung (Fortsetzung)

Thema / Anmerkung	Behandlung / Bewertung
<p>Lediglich im Kapitel 3.2 werden die prognostizierten Abweichungen der demographischen Entwicklung zum Demographiespiegel des Statistischen Landesamtes nicht plausibel dargelegt.</p> <p>Denn sowohl bei der prognostizierten Altersstruktur als auch beim künftigen Einwohnerzuwachs ergeben sich signifikante Abweichungen von der amtlichen Statistik, die – soweit sie als Grundlage für künftige Planungen herangezogen werden sollen – detailliert zu begründen sind. Wichtig scheint in diesem Zusammenhang die Feststellung auf S. 36, dass die angelegten Prognosen lediglich den Korridor künftiger Entwicklungen aufspannen.</p> <p>Im Übrigen bitten wir um Übersendung der finalen Fassung des ISEKs nach Beschluss durch den Gemeinderat.</p>	<p>Die Parameter der Bevölkerungsprojektion von Salm &amp; Stegen können im Bedarfsfall detailliert dargelegt werden. Im Grundsatz handelt es sich um eine Fortschreibung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung (positives Wanderungssaldo und Geburtenzahlen auf einem hohen Niveau). Eine Evaluierung der Prognosen in 2-3 Jahren sowie eine Fortschreibung auf Basis des konkreten Bebauungsconzeptes für die Ortsmitte ist anzuraten.</p> <p>Ein Abgleich der Eingangsparameter der Projektion von Salm &amp; Stegen mit den Parametern des Statistischen Landesamtes ist leider nicht möglich, da nur Zugriff auf die Ergebnisdaten des StaLa besteht.</p> <p>Kenntnisnahme und Veranlassung.</p>

## Regierung von Oberbayern - Städtebauförderung

Thema / Anmerkung	Behandlung / Bewertung
<p>Positive Würdigung der Leitlinien und des Maßnahmenplans als Richtschnur der weiteren Entwicklung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Es fehlen im ISEK allerdings Ausführungen zum Themenbereich Verkehr, insbesondere zur – derzeit wohl recht mangelhaften – Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, gerade auch mit Blick auf nachhaltigen Tourismus (ehem. Bahnhofsteil?). Hier wären Ergänzungen wünschenswert.</p>	<p>Ergänzung des ISEK um ein Kapitel zum Thema ÖPNV ist erfolgt. Das ISEK enthält darüber hinaus keine vertiefte Auseinandersetzung mit verkehrlichen Fragestellungen, da in den letzten Jahren keine Verkehrsuntersuchungen beauftragt wurden, die in das ISEK hätten integriert werden können.</p>
<p>Fuß- und Radwegeverbindungen sowie ruhender Verkehr sind im Maßnahmenplan benannt; hier wäre im Sinne eines Gesamtkonzeptes ergänzend ein Gesamtplan – ggf. als Fortschreibung des Planes aus der VU 2006, S.13 a, wünschenswert.</p>	<p>s.o.</p>
<p>Um das ISEK als griffiges Instrument für den weiteren Sanierungsprozess auszugestalten, wäre eine Umsetzung der Ergebnisse SWOT-Analyse in Übersichtspläne – ggf. ebenfalls als Fortschreibung der Qualitäten/ Mängelkarte des VU 2006 - wünschenswert.</p>	<p>Karte zur SWOT-Analyse wurde im ISEK ergänzt.</p>
<p>Zum Maßnahmentabelle im Einzelnen: Einige der benannten Maßnahmen (Sanierungsbebauungsplan Ortsmitte, ISEK...) sind bewilligt und werden bereits umgesetzt, darauf sollte unter Anmerkungen verwiesen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahme 2: Für den Rathausanbau sollte ein Realisierungswettbewerb, kein städtebaulicher Wettbewerb angestrebt werden</li> <li>• Maßnahme 15: Für Grunderwerb können im Rahmen der Städtebauförderung in Oberbayern derzeit grundsätzlich keine Mittel zur Verfügung gestellt werden</li> <li>• Maßnahme 17: Rathausnutzungen sind grundsätzlich in der Städtebauförderung nicht förderfähig, Bereiche mit öffentlicher Nutzung können ggf. anteilig berücksichtigt werden</li> <li>• Maßnahme 29: Investorensuche für ein Hotelprojekt ist nicht Gegenstand der Städtebauförderung</li> </ul>	<p>Entsprechende Überarbeitung der Maßnahmentabelle des ISEK.</p>

## IHK für München und Oberbayern

Thema / Anmerkung	Behandlung / Bewertung
<p><i>Den Beschluss ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept anzufertigen, um die Stadt- und Gemeindeentwicklung entsprechend vorzubereiten, begrüßen wir. Bei der Kalkulation der Seminargastplätze wird eine geschätzte Ausgangslage von 2017 herangezogen. Wir empfehlen hier die aktuellen tatsächlichen Daten zu verwenden.</i></p> <p><i>Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen das ISEK sprächen, sind nicht zu erkennen. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht Einverständnis, sofern die ortsansässigen Unternehmen bei der Umsetzung der Maßnahmen nicht bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit beeinträchtigt werden.</i></p> <p><i>Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.</i></p>	<p>Überarbeitung der Textpassage zur erwarteten Zahl der Seminargäste. Eröffnung der Ausstellungsräume der Siftung Nantesbuch steht noch immer aus.</p>

## Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen - Immissionsschutz

Thema / Anmerkung	Behandlung / Bewertung
<p><i>Keine Einwendungen gegen die Planung.</i></p> <p><i>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung.</p>

## Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Thema / Anmerkung	Behandlung / Bewertung
<p><i>Überflutungen in Folge von Starkregen</i> <i>Das im Maßnahmenplan dargestellte Gebiet befindet sich im Wildbacheinzugsgebiet des Schellenbaches und des Stallauer Baches. Hier ist vermehrt mit wild abfließendem Wasser zu rechnen.</i></p> <p><i>Grundwasser</i> <i>Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrhahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster, sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Ebenso ist bei Tiefgarageneinfahrten auf eine Schwelle mit mind. 25 cm zu achten.</i></p> <p><i>Niederschlagswasser</i> <i>Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Zum Schutz vor hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden, bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses anzupassen.</i></p>	<p>Die Ausführungen im Einzelnen werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planungen berücksichtigt.</p>

## Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Fortsetzung)

Thema / Anmerkung	Behandlung / Bewertung
<p><i>Niederschlagswasser</i> Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Niederschlagswasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Niederschlagswasseranfalles (z.B. Regenwasserzisternen) genutzt werden. Auch eine zentrale Niederschlagswasserversickerung in der wassergeprägten Dorfmitte integriert wäre denkbar.</p> <p><i>Zusammenfassung</i> Gegen das ISEK bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden. Wir empfehlen der Gemeinde ein Baugrund- und Hydrologisches Gutachten als Grundlage für die weitere Planung in Auftrag zu geben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Einzelne Baugrund- und hydrologische Gutachten liegen der Gemeinde vor (insbesondere im Bereich der Birkenallee). Die Beauftragung flächendeckender bzw. ergänzender Gutachten wird von der Gemeinde geprüft.</p>

## Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

Thema / Anmerkung	Behandlung / Bewertung
<p>Wir empfehlen der Gemeinde Bad Heilbrunn im Zuge des ISEK Verfahrens, Vorgaben in den Bebauungsplänen zur Beleuchtung im Außenraum sowohl für die privaten und öffentlichen Bauherrn als auch für die Straßenbauämter zu machen.</p> <p>Entsprechende Unterlagen und Studien können vom LBV zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Des Weiteren sollte im Einzelfall über die Anbringung von Nisthilfen für Vogel und Fledermäuse nachgedacht werden. Bei der Bepflanzung sollte autochthones, also einheimisches Saat- und Pflanzgut verwendet werden. Gebietsfremde Arten und Sorten bieten den meisten einheimischen Insekten keinen Lebensraum.</p>	<p>Prüfung, ob entsprechende Vorgaben insbesondere in den Bebauungsplan Neue Ortsmitte aufgenommen werden sollen.</p>

## 8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

### Thema / Anmerkung

Auf den Seiten 10, 22 und 71 wird die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum konterkariert:

Seite 10: „Aufgrund der hohen Lebens- und Wohnumfeldqualitäten ist die Gemeinde für Projektentwickler, Bauträger und Investoren ein interessanter und lohnenswerter Standort.“ ...

„Zusätzlich steht die Gemeinde Bad Heilbrunn in der Pflicht, die umfangreichen getätigten Investitionen zum Erwerb der Liegenschaften der Kurfürstin GmbH & Co. KG in einem absehbaren Zeitraum zu refinanzieren und die erworbenen Entwicklungsflächen in Kooperation mit privaten Investoren in Wert zu setzen.“

Seite 22: „Die Gemeinde Bad Heilbrunn beabsichtigt im Rahmen weiterer Vergabeverfahren Teilbereiche an Investoren zu veräußern und in Kooperation mit den Vorhabenträgern zu entwickeln. Entsprechende städtebauliche Verträge sollen geschlossen werden.“

Dem ist zu entgegnen, dass bezahlbarer Wohnraum gerade dann nicht entsteht, sofern dieser Gruppe die Ortsmitte überlassen wird.

Im Abschnitt 3.2 Bevölkerung und Haushalte wird eben Zuwachs bei den jüngeren und älteren Altersgruppen prognostiziert. Dem ist mit der Bereitstellung entsprechenden Wohnraums Rechnung zu tragen. Der Großteil dieser einheimischen Altersgruppen wird sich bei der Entwicklung der Preise für Eigenheim und auch nicht bei frei finanziertem Wohnbau entsprechenden Wohnraum leisten können.

Auch ist der Entwicklung der Beschäftigungszahlen, wie auf Seite 42 ausgeführt, Rechnung zu tragen. Die örtlichen Betriebe und Einrichtungen benötigen Wohnraum für ihre aktuellen und durch Wachstum bedingten zusätzliche Beschäftigte.

### Behandlung / Bewertung

Das ISEK trägt den aus der demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung ableitbaren Konsequenzen für den Wohnungsmarkt ausführlich Rechnung. Neben den städtebaulichen Zielen werden auch soziale Ziele der künftigen Baulandentwicklung formuliert. Es ist ein ausdrückliches Ziel der Gemeinde Bad Heilbrunn, in der Ortsmitte eine stabile soziale Mischung der Bewohnerstrukturen zu erhalten. Neben der Auflage eines Einheimischenmodells tragen auch die unterschiedlichen Ansätze zur Realisierung bezahlbaren Wohnraums zur Zielerreichung bei. Zur Umsetzung der städtebaulichen und sozialen Ziele wird die Gemeinde Bad Heilbrunn mit evtl. privaten Trägern der Baulandentwicklung entsprechende städtebauliche Zielbindungsverträge abschließen.

Die Problematik steigender Bodenpreise und Wohnkosten ist der Gemeinde Bad Heilbrunn wohl bewußt.

Neben der Kommune selbst werden möglicherweise private Investoren Träger der Baulandentwicklung in der Ortsmitte sein. Zu den privaten Investoren zählen auch lokale Baugenossenschaften oder lokale Unternehmen, mit denen bereits erste Gespräche geführt wurden. Aus vergaberechtlichen Gründen werden bestimmte Baulose öffentlich ausgeschrieben werden müssen. Dazu befindet sich ein Auslobungsverfahren in Vorbereitung, welches nicht die hochpreisige Vergabe von Grundstücken, sondern eine konzeptgebundene Vergabe unter Berücksichtigung der städtebaulichen und sozialen Ziele in den Vordergrund stellt. Angestrebt wird eine Mischung aus bezahlbarem Wohnraum und frei finanziertem Wohnraum, der die unterschiedlichsten Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt anspricht. Ein Anteil frei finanzierten Wohnungsbaus ist dabei zur Finanzierung der städtebaulichen und sozialen Zielsetzungen notwendig.

Auf Seite 13 wird die Teilnahme der Stiftung Nantesbuch an den verwaltungsinternen Jour-Fixes erwähnt. Dem steht die Aussage zur Bürgerbeteiligung gegenüber, die sich hier allerdings zunehmend auf die Information und weniger auf direkte Beteiligung beschränkt. Dies muss geändert werden. Schlussendlich wurden die Ausgaben durch uns Steuerzahler erst ermöglicht. Als Bürger fordere ich wirkliche Beteiligung.

Ab Seite 13 des ISEK wird der Beteiligungsprozess der letzten Jahre beschrieben. Hier gab es umfangreiche Möglichkeiten zur aktiven Beteiligung der Bürgerschaft. Zu nennen sind insbesondere die Planungsworkstätten und die Beteiligung der Bürgerschaft im Nachgang zu dem städtebaulichen Wettbewerb „Ortsmitte“. Die Beteiligung hat hier zu einer deutlichen Überarbeitung und Anpassung der Planungen geführt. Auch künftig wird es neben Informations- auch weiterhin Beteiligungsmöglichkeiten geben.

Auf Seite 20 wird die „Verbesserung des Angebotes an öffentlichen Stellplätzen im Bereich St.-Kilian-Platz und entlang der Badstraße“ als Ziel ausgegeben. Dem steht einerseits gegenüber, dass sich Bürger für eine verkehrsberuhigte Ortsmitte einsetzen und andererseits sollen doch versiegelte Flächen reduziert werden. Mir fehlt an dieser Stelle das Konzept, wie dem begegnet wird. Ich schlage die Errichtung einer Tiefgarage unter der Bebauung der neuen Ortsmitte vor. Diese Tiefgarage soll dann auch für Besucher, Kunden, Patienten etc. zur Verfügung stehen.

Der Bau einer Tiefgarage ist elementarer Bestandteil der Planungen zur neuen Ortsmitte und ist bereits in dem seit dem Jahr 2011 rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte“ vorgesehen.

Abschnitt 3.2 Bevölkerung und Haushalte (Seite 33 ff.)  
Aus welchen Grund wurden die Angaben zum Durchschnittsalter nach dem Auflösen der „Leonardisklinik“ nicht aktualisiert?

Die ausführlichen Auswertungen zur Demographie bauen einheitlich auf einem Datensatz des Einwohnermeldeamtes zum 31.12.2017 auf. Ein erneuter Auszug aus dem Melderegister und eine arbeitsaufwändige Anpassung aller Auswertungen war vor dem Hintergrund der angesprochenen Veränderung planerisch nicht angezeigt. An den grundsätzlichen Aussagen ändert auch die Veränderung des Durchschnittsalters im Sanierungsgebiet nichts.

Seite 51: Der Hinweis „Das Rathaus und die Parkvilla (erbaut von Gabriel von Seidl, 1920) werden für Trauungen genutzt. „Heiraten in Bad Heilbrunn“ wird mit einer eigens aufgelegten Broschüre beworben.“ ist so nicht mehr richtig und schmälert die Qualität des gesamten Dokuments.

Der Hinweis entstammt dem Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2014. Richtig ist, dass das Standesamt Bad Heilbrunn mit Wirkung zum 1. August 2017 dem Standesamt Bad Tölz übergeben wurde. Im ISEK wurde die entsprechende Textpassage korrigiert.

Thema / Anmerkung	Behandlung / Bewertung
<p>Seite 52: „Letztlich muss jedoch festgehalten werden, dass diese Punkte kein Alleinstellungsmerkmal darstellen und von diversen Kommunen im Raum erfüllt werden. Für Bad Heilbrunn braucht es aus touristischer Sicht also einen echten „Magneten“, der eine ausreichend große Strahlkraft entwickelt, so dass die Gemeinde in die Wahrnehmung kommt und sich von anderen Kommunen abgrenzen kann.“ Hieran ist mit höchster Priorität zu arbeiten, denn die Betreiber von Beherbergungsbetrieben stellen sich bereits die Frage ob sie Investitionen noch durchführen sollen oder den Betrieb aufgeben.</p>	<p>Die Strategie und Beschlusslage der Gemeinde Bad Heilbrunn zur Ansiedlung eines Hotels sind im ISEK ausführlich beschrieben (u.a. Kapitel zum Masterplan Tourismus und zum städtebaulichen Wettbewerb Ortsmitte).</p>
<p>Die Aussage in Kapitel 3.7 Soziale Infrastruktur auf Seite 55 „Die großzügige und auf alle Bedarfe der Kinderbetreuung zwischen einem und sechs Jahren abgestellte Einrichtung stößt jedoch an ihre Kapazitätsgrenzen.“ ist falsch. Nicht die Einrichtung stößt an ihre Kapazitätsgrenzen, denn diese ist erweiterbar. Jedoch wurde bei der Planung und Umsetzung nicht der Träger hinsichtlich betretbarer Kapazität einbezogen. In Zusammenhang mit der Grundschule fehlt mir tiefergehende Information zur kommenden Ganztagsbetreuung. Der Bedarf, ob ab 2025 oder früher lässt sich doch sehr einfach hochrechnen. Es ist meines Erachtens eine Fortschreibung der Anzahl ganztagsbetreuer Kinder im Kindergarten. Beim Ausbaubedarf in der Kindertagesbetreuung fehlt der Hinweis, dass die genannten Zahlen ohne Zuzug in der Ortsmitte berechnet wurden</p>	<p>Die KITA St. Kilian ist ausgelastet. Die Leitung der KITA wurde frühzeitig in die Bedarfsplanung der Gemeinde Bad Heilbrunn einbezogen (Expertengespräch mit der KITA-Leiterin am 8. Oktober 2018). Eine bauliche Erweiterung der Einrichtung wurde seitens der Leitung bzw. vom Träger jedoch ausgeschlossen, da bei einer Erhöhung der Zahl der betreuten Kinder nicht mehr die gewünschte Qualität in der Betreuung aufrecht erhalten werden könne. Der Gemeinde liegt eine ausführliche Dokumentation zum Ausbau der Kindertagesbetreuung vor. Diese enthält auch eine Abschätzung des künftigen Bedarfs in der Ganztagesbetreuung. Ein Passus zur Ganztagesbetreuung wurde im ISEK ergänzt. Die Bedarfsplanung baut auf der Bevölkerungsprognose auf. Im Kapitel zur Bevölkerungsprognose findet sich auch ein Hinweis darauf, dass der künftige Zuzug in der Ortsmitte noch nicht berücksichtigt wurde, da noch kein hinreichend genauer Zeitplan der Baufertigstellungen vorliegt. Dieser Hinweis wird zur Klarstellung zusätzlich in das Kapitel zur Bedarfsplanung aufgenommen.</p>
<p>Die Aussage zur medizinischen Versorgung auf Seite 56 „Die medizinische Grundversorgung ist in Bad Heilbrunn durch zwei Allgemeinmediziner, drei Fachärzte, das physiotherapeutische Zentrum, die Fachklinik und eine Apotheke vorerst gesichert.“ ist fahrlässig. Bereits jetzt sind alle möglichen Anstrengungen erforderlich um die Hausarzt-Nachfolge auch seitens der Gemeinde sicher zu stellen.</p>	<p>Es ist seitens der Gemeinde geplant, in der Ortsmitte ein Ärztehaus bzw. ein medizinisches Zentrum anzusiedeln, um attraktive Voraussetzungen für die Nachfolge der bestehenden Hausarztpraxen zu schaffen (bspw. durch barrierefreie Praxisräume, organisatorische Möglichkeiten für Gemeinschaftspraxen etc.). Geprüft wird zudem, ob das Ärztehaus im Eigentum der Gemeinde errichtet wird, um eine möglichst langfristige Planungs- und Investitionssicherheit für ansiedlungswillige Ärztinnen und Ärzte zu schaffen. Das ISEK zeigt den Handlungsbedarf der Gemeinde auf.</p>
<p>Die Aussage „ÖPNV mit Schwächen, kein direkter Anschluss an das Schienennetz.“ ist falsch. Es gibt doch die MVV-Busverbindung nach Wolfratshausen zur S7, die Busverbindung nach Bad Tölz bis zum BOB-Bahnhof, die Busverbindung nach Bichl mit kurzem Fußweg bis zum Bahnhof Bichl und die Busverbindung nach Penzberg zum dortigen Bahnhof. Diese Anbindungen sind alle ausbaufähig und müssen auch um zukunftssichere ÖPNV-Konzepte angebunden werden. Die Gemeinde wird und kann kein ÖPNV verbessern, wohl aber Druck aufbauen, damit der Landkreis Verbesserungen schafft. Die Gemeinde kann innerorts Lösungen schaffen um den innerörtlichen PKW-Verkehr zu reduzieren.</p>	<p>In Bad Heilbrunn gibt es keinen <u>direkten</u> Anschluss an das Schienennetz. Dieser besteht indirekt über die Orte Bad Tölz, Penzberg, Wolfratshausen und Bichl. Weitere Ausführungen zum ÖPNV wurden im ISEK ergänzt.</p>
<p>Hotel auf ehem. Post-Areal sowie ehem. Strauss-Sanatorium (S. 73 ff) Hier fehlt mir die Verkehrslenkung. Mit einem Hotel an dieser Stelle bringt man massiv Verkehr in die Ortsmitte. Dies trägt nicht zur Sicherheit unserer Kinder (Kindertagesstätte in der Ortsmitte) und Senioren bei. Weiter macht dieser Durchgangsverkehr das Wohnen in der neuen Ortsmitte unattraktiv.</p>	<p>Ein Konzept zur Verkehrsführung ist im städtebaulichen Konzept zur Ortsmitte enthalten. Details der Verkehrsführung werden im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Neue Ortsmitte ausgearbeitet. Es ist das planerische Ziel der Gemeinde Bad Heilbrunn, eine belebte und Nutzungsgemischte Ortsmitte zu schaffen, dies bringt auch Verkehr mit sich. Es handelt sich dabei jedoch nicht um einen „Durchgangsverkehr“, sondern um den „Ziel-Quell-Verkehr“ in Form von Kundenverkehr bzw. Zu- und Abfahrten der Bewohner.</p>
<p>5.7 Masterplan Tourismus auf Seite 82 Die Einbindung bestehender Beherbergungsbetriebe fehlt. 2 Betriebe werden in Zusammenhang mit dem Thema Kräuter genannt. Die weiteren Betriebe werden ignoriert.</p>	<p>Auf den Seiten 52 bis 53 des ISEK findet sich eine Aufstellung der Beherbergungsbetriebe.</p>

# Quellenangaben

Bayerisches Landesamt für Statistik (2019). Statistik kommunal Gemeinde Bad Heilbrunn 2018. Fürth.

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern. München.

Bayerisches Staatsministerium des Innern (2015): Städtebauförderungsrichtlinien Bayern. München.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für die Gemeinde Bad Heilbrunn bis 2028. München.

Bayerische Landesbodenkreditanstalt (2017): 2016/2017 Wohnungsmarkt Bayern - Beobachtung und Ausblick. München.

Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales (o.J.): Praxisleitfaden für die kommunale Bedarfsplanung. München.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2018): Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2018. Berlin.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2016): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Berlin.

Pestel Institut (2016): Eigentumsbildung 2.0 - wie kann Wohneigentum die Mietwohnungsmärkte entlasten? Hannover.

Spannowsky/Uechtritz (2018): BauGB. Kommentar. München

Statistisches Bundesamt (2014): Zensus 2011. ([https://www.zensus2011.de/DE/Home/home\\_node.html](https://www.zensus2011.de/DE/Home/home_node.html))









## STÄDTEBAU- FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



Gefördert durch: Bundesministerium des Innern, für Bau  
und Heimat - aufgrund eines Beschlusses des Deutschen  
Bundestages.