



Nachrichten aus dem Rathaus

Altjoch Einsiedl Kochel Ort Pessenbach Pfisterberg Ried Urfeld Walchensee Zwergern

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,



das Jahr 2025 geht seinem Ende entgegen. Noch schnell werden vor den Weihnachtstagen die letzten Dinge erledigt. Sehnlichst sind wir in Erwartung der „stadten Zeit“, die den Vorweihnachtstress hoffentlich schnell vergessen macht. Spätestens dann denken wir darüber nach, was uns das zurückliegende Jahr bedeutet hat. Haben wir das erreicht, was wir uns zum Jahresbeginn vorgenommen hatten? Soll und Haben als Leistungsbilanz – das ist das eine. Wir sind aber mehr als Ökonomen. Genauso interessiert, wie wir uns zwischen der großen Weltbühne und unserem Mikrokosmos, unserer Familie und unseren Liebsten, zurechtgefunden haben. Irgendwo dazwischen: Unsere Gemeinde, unsere Einheit, die uns alle verbindet.



Was denken Sie, liebe Kochlerinnen und Kochler? Haben wir die Gemeinde gemeinsam auf einen guten Weg gebracht? Zumindest haben wir es versucht und konnten einige Dinge anschieben, die in die Zukunft wirken. Nicht nur in Kochel, sondern auch in den Ortsteilen. Ehemals „Flake“ wurde zu einem schönen Familienbadebereich, in Urfeld wurde die Wasserversorgung auf tragfähige Füße gestellt - leider viel zu spät, deshalb tut es hier besonders weh. Grundlegende Weichenstellung in der Wohnraumpolitik: Der Zunahme von Zweitwohnungen wurde eine wirksame Bremse entgegengesetzt. In Ried haben wir vorgesorgt, damit wir bei der Bebauung des „Rabenkopfes“ mitbestimmen können. Am Herzogstand konnten wir mit dem preisgekrönten König Ludwig II. - Themenweg einen neuen Magneten setzen und mit der Aufnahme in die Städtebauförderung sehen wir einer konzertierten Planung von Ortszentrum über den Kurpark bis zur Seepromenade entgegen – Bürgerbeteiligung inklusive!

Und wie kamen wir alle miteinander aus? Meistens gut, so denke ich. Bis auf ein sommerliches Hitzegewitter um den Kurpark gab es wenig Aufregendes. Bürgermeister, Rathaus und Gemeinderat ziehen in vielen Dingen an einem Strang. Einbahnstraße und die „Campus“-Idee sorgten dann für einen „heißen Herbst“. Dabei wurde den Anwohnern rund um den Bergfeldweg in der Tat Einiges abverlangt, zweifellos finden dort markante Veränderungen statt, über die man reden muss. Die Kehrtwende des Gemeinderats in Sachen KiTa-Neubau hat gezeigt, dass wir jeden Tag daran arbeiten müssen, noch besser aufeinander zuzugehen. Ich bin mir sicher, dass wir - Wahlkampf hin oder her - aus der Entscheidung lernen und am Ende eine Lösung zum Wohle aller finden werden.

In diesem Sinne, Ihnen allen ein friedvolles Weihnachtsfest und einen guten Start ins Jahr 2026!

Ihr

Erster Bürgermeister

Aus dem Ortsgeschehen

Einsiedl: Hotel in der Warteschleife

Grundregel Nr. 1 im Baurecht: Ein Projekt steht und fällt mit der Erschließung, d.h. der Zugang zum Verkehrs- und Versorgungsnetz muss gewährleistet sein. Das **ambitionierte 280-Betten-Projekt** der Unternehmerfamilie Ullmann hadert derzeit mit dem Anschluss an das Wassernetz. Dies, obwohl auf dem Hotelgrundstück der Brunnen liegt, über den der Ortsteil Einsiedl versorgt wird. Die Schüttung der Quelle würde durchaus für ein Großhotel reichen, aber das Wasserwirtschaftsamt hebt die Zeigefinger: Die Erweiterung der Schutzzone ist an dieser Stelle ausgeschlossen. Und auch von benachbarten Quellen ist kein Wasser zu bekommen. Fakt ist: Bis die Frage mit dem Wasser geklärt ist, herrscht Stillstand.



Zwergern: Neue Schilder

Immer wieder befahren Auswärtige die schöne Halbinsel mit Pkws, um über die neu ausgebauten Gemeindestraßen an einen der beliebten Uferplätze am Walchensee zu kommen. Die Ausrede „Habe das Verbot nicht gesehen“ dürfte jetzt der Vergangenheit angehören: Bereits an der Abfahrt von der B11 und dann noch einmal auf Höhe des Campingplatzes **weisen große Schildtafeln auf das Fahrverbot und das Landschaftsschutzgebiet** hin. Die Kosten von ca. 3.000,- € für die Beschaffung waren es dem Bauamt wert, um die Idylle und die Ruhe der Halbinsel zu bewahren.





Walchensee: Familienbadebereich

Nach dem Rückbau des **Kulisendorfs Flake** erinnern nur noch die drei Säulen an die Wikinger-Vergangenheit des Strandabschnitts. Der Zaun zur Surferwiese wurde von freiwilligen Helfern gekürzt, anschließend ließ die Gemeinde Sitzgruppen montieren und zwei Ahornbäume pflanzen. Der Einstieg zum See wurde mit Unterstützung von Uniper bereits verbessert und wird – so das Versprechen des Kraftwerkbetreibers – im kommenden Jahr noch mit einer Einstiegshilfe versehen.



Urfeld: Wasserversorgung, Lovis-Corinth-Museum, Fischer am See

Kein gutes Jahr war 2025 für die Einwohnerinnen und Einwohner im Norden des Walchensees. Hier befindet sich die **einige gemeindliche Wasserversorgung**, in die während der letzten Jahre viel Geld hineingesteckt werden musste. Herstellungsbeiträge wurden nicht erhoben und auch der Wasserpreis blieb günstig, obwohl die Kostenumlage verpflichtend ist. Dem Gemeinderat blieb nichts anderes übrig, als die Gebühren massiv zu erhöhen, um wenigstens im laufenden Betrieb Kostendeckung zu gewährleisten. Bei 7.000 m³ Gesamtverbrauch, wenigen Abnahmestellen und hohem Anteil an Zweitwohnungen kein leichtes Unterfangen. Verständlich, dass sich manch einer angesichts künftiger Wasserpreise um die 4,- EUR/m³ überfordert sieht. Die Beanstandungen wurden allerdings von der Rechtsaufsicht des LRA geprüft und zurückgewiesen. Trotzdem: Gerne macht das keiner und die Urfelderinnen und Urfelder können nur um Verständnis gebeten werden.



Das **Walchensee-Museum** organisiert sich neu: Nachdem das vom Unternehmer Friedhelm Oriol gegründete Lovis-Corinth-Museum seit den Corona-Jahren eher ein Schattendasein fristete, wurde der Vorstand der gleichnamigen Stiftung von der zuständigen Stiftungsaufsicht neu besetzt. Neben zwei Vertretern des Lovis-Corinth-Vereins wurde Jens Müller als erster Bürgermeister der Gemeinde Kochel a. See in den Vorstand berufen. Nun wird darüber nachgedacht, wie das Museum aus seinem Dornröschenschlaf erweckt werden kann. Immerhin schlummern in den Vitrinen gut 200 Zeichnungen des Impressionisten und Wahl-Urfelders Lovis Corinth, dessen Wirken u.a. mit seinen 60 Walchenseebildern deutschlandweit aktuell gerade eine Renaissance erlebt.

Aus dem **Hotel Fischer am See** soll nach den Plänen der Eigentümer eine große Ferienwohnanlage werden. Die Regierung v. OB., die für die notwendige Genehmigung des Flächennutzungsplans verantwortlich ist, lässt jedoch ausschließlich Hotelnutzung zu und verweist auf eine entsprechende Klausel im Landesentwicklungsprogramm (LEP).



Kochel: KiTa-Neubau, Heimatbühne

Was gestern war, kann heute schon ganz anders sein. Wie man die Wandlungsfähigkeit des Gemeinderats auch immer deutet, so hat sie zumindest in Sachen **Neubau Kindergarten** ein erhebliches Problem geschaffen. Denn wenn der Montessori-Trägerverein in zwei Jahren sein bisheriges Quartier beim DRW räumen muss, dann hätte der Neubau am Campus Schule eigentlich fertig sein sollen. Mit dem Angebot von Montessori für eine Schüler-Ganztagsbetreuung („Hort“) direkt an der Schule hätte sich die Gemeinde Geld und Personal gespart. Wie es weitergeht? Container als Zwischenlösung, unseren einmaligen Kurpark „in Angriff“ nehmen? Alles offen – schon jetzt dürfen Eltern und betroffene Kinder um Verständnis für Interimslösungen gebeten werden.



Was die **Heimatbühne** anbetrifft, soll im Frühjahr 2026 endlich die Eigenschaft als Versammlungsstätte mit voller Nutzung wiederhergestellt werden. Notwendige Veränderungen an Lüftungskonzept, Türen und Deckenverkleidungen im Keller werden mit 80.000,- € zu Buche schlagen. Ein langfristiges Konzept für den stark sanierungsbedürftigen Bau aus 1936 soll im Rahmen der Städtebauförderung (ISEK) bürgernah erarbeitet werden.



Ort: Sanierung Ortsstraße

Die **Orterer Straße** ist streckenweise in einem wahrlich erbärmlichen Zustand. Bauverwaltung und die Wasserversorgung Ort GmbH sind dabei, einen Sanierungsplan aufzustellen.

Ried und Pfisterberg: Pfisterbergweg, ehemaliger „Rabenkopf“

Bereits in der Oktober-Gemeinderatssitzung in Ried musste mitgeteilt werden, dass der **Pfisterbergweg** nicht auf einer neuen Trasse gebaut werden kann. Nur diese neue Trassenführung wäre mit 60 % gefördert worden, eine Sanierung im Bestand muss die Gemeinde alleine stemmen. Da der Geldbeutel eng ist, wird man sich auf die schlechtesten Passagen konzentrieren und dabei insbesondere die Abführung des Oberflächenwassers im Auge haben müssen.

Mit den Eigentümern des „**Rabenkopf**“ besteht ein guter Austausch hinsichtlich der Überplanung des ehemaligen Gasthofes. Rechtzeitig wurde ein Bebauungsplan für den Bereich aufgestellt und eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen, die der Gemeinde Möglichkeiten der Einflussnahme auf die künftige Bebauung sichert. Schwerpunkt der Entwicklung wird die Schaffung von Wohnraum sein, vielleicht ein Mehrgenerationenhaus mit Wohnungen für Studenten der Hochschule Benediktbeuern.

Umfrage Gemeinderat zur Wohnraumpolitik

Wohin steuert die Wohnraumpolitik der Gemeinde? Wie werden Kochel und seine Ortsteile in 25 Jahren aussehen? Hohe Nachfrage bei Wohnraum und gleichzeitig Leerstand von Häusern – wie kann das sein und wie kann man das lösen? Was kostet es uns, wenn Menschen zu uns ziehen und wie kann sich die Gemeinde refinanzieren? Ungelöste Fragen, mit denen sich der Gemeinderat in 2025 im Rahmen einer [ausführlichen Umfrage](#) durch den Bürgermeister auseinanderzusetzen hatte.



Ausgangslage: Bereits im Jahr 2020 hatten die Gemeinderäte der FWG Fraktion einen „Antrag auf Einführung einer Richtlinie für sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)“ gestellt. Das Thema wurde damals auf unbestimmte Zeit vertagt, was zu einem gewissen Unfrieden in den Reihen der Antragssteller geführt hatte. Nach Wechsel im Bürgermeisteramt standen die Antragssteller erneut auf dem Plan. Und es ist absolut richtig, dass die Diskussion zu diesem Thema geführt werden muss, und zwar ergebnisoffen und ohne Vorbehalte.

Grundlagen schaffen: In einer vom BGM entwickelten Umfrage zur kommunalen Wohnmarktpolitik wurde dem Gemeinderat die Möglichkeit gegeben, sich zu den aktuell diskutierten Problemfeldern zu äußern.

- Themenfeld 1 - Ursachen der Wohnraumknappheit
- Themenfeld 2 - Mögliche Zielsetzungen der Gemeinde
- Themenfeld 3 - Instrumente der Gemeinde
- Themenfeld 4 - SoBoN (Sozialgerechte Bodennutzung)

Zusammen mit der Umfrage wurden eine zusammenfassende Einführung in die Thematik sowie eine Präsentation geeigneter und anerkannter Literatur und Schulungsunterlagen präsentiert. Ebenso wurde auf mehrere von anderen Gemeinden verabschiedete Richtlinien zur Wohnraumpolitik verwiesen. Der Gemeinderat hatte den Sommer über Zeit, die Umfrage zu bearbeiten. Am Ende gab es 14 (von 17) Rückläufer. Der Großteil der Rückläufer dokumentiert erhebliches Engagement und eine umfassende Auseinandersetzung mit dem Thema SoBoN, davon zeugen auch Anmerkungen auf den „Freizeilen“.

Die [Ergebnisse der Umfrage](#) sind interessant und wegweisend für eine künftige Diskussion im Gemeinderat, insbesondere dort, wo sich ein deutliches einheitliches Meinungsbild ergibt:

- **Leerstand ist eine zentrale Ursache der Wohnungsknappheit, es sollen Anreize zur Bereitstellung von Leerstandsobjekten geschaffen werden.**
- **Ganz wichtig: Einheimische und Nachfolgegeneration am Ort halten.**
- **Reduzierung Flächeninanspruchnahme und Nachverdichtung haben Priorität.**
- **Verhinderung von Spekulation mit Grundstücken.**
- **Wenn Bauland entsteht, müssen die unmittelbaren Kosten (Planung, Erschließung) gedeckt sein. Aber auch für die Deckung der sog. Folgekosten (z.B. Bedarf KiGa-Plätze, Infrastruktur) sprechen sich 10 von 14 Teilnehmern der Umfrage aus.**
- **Eine eindeutige Mehrheit stimmt auch für den kommunalen Wohnungsbau.**
- **keine Bauleitplanung ohne gleichzeitige Bauverpflichtung (z.B. 5 Jahre).**
- **Über die Notwendigkeit einer allgemeinen SoBoN-Richtlinie, wie sie sich andere Gemeinden gegeben haben, haben die Umfrageteilnehmer ein geteiltes Meinungsbild.**

Zielsetzung: Die Umfrage und deren Analyse mögen zwar nicht wissenschaftlich vollendet sein, sind aber dennoch als Meinungsbild und als Hinweis für ein weiteres Prozedere zu verstehen. Der neu gewählte Gemeinderat wird sich im Verlaufe des Jahres 2026 mit der Thematik beschäftigen und ein entsprechendes Schulungsangebot wahrnehmen. Am Ende sollte eine von breitem Konsens getragene Grundlage für die Steuerung künftiger Wohnraumentwicklung und Bauleitplanung stehen. Spekulation und Baulandausweisung auf Vorrat sollten dabei der Vergangenheit angehören. Auf der anderen Seite darf keinesfalls ein neues Bürokratiemonster entstehen, das der gewünschten geordneten Entwicklung zuwiderläuft.

Der Erlass der Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen („Zweitwohnungssatzung“) in der Juli-Sitzung des GR war bereits ein erster wichtiger Meilenstein in Sachen Wohnraumpolitik. Die Begrenzung der weiteren Zunahme von Zweitwohnungen hat bereits in den betreffenden Ortsteilen zu mehreren Rückabwicklungen und Abstandnahmen von Kaufverträgen über Zweitwohnungen geführt, nachdem die Erwerber die neuen Anforderungen zur Begründung eines Zweitwohnsitzes nicht erfüllen konnten. Diese Wohnungen stehen dem allgemeinen Wohnungsmarkt und dem Personal von Gastronomie und Hotellerie wieder zur Verfügung. Der in der Satzung verankerte Genehmigungsvorbehalt für Teilungen nach dem WEG sorgt zudem dafür, dass neue Zweitwohnsitze – etwa in bestehenden oder auch künftigen Ferienwohnanlagen – gar nicht mehr entstehen können.

Kochel wird langsamer und leiser

Die Anträge auf Verkehrsberuhigung kamen von überall her: Aus der Riederer Franz Marc Straße, aus der Ringstraße in Walchensee und von 21 Familien aus der Alten Straße in Kochel. Bürgermeister und Verwaltung berichteten hieron in der Walchensee-Sitzung des Gemeinderats. Letzterer beauftragte den Bürgermeister mit einer Konzepterstellung für eine gemeindeweite Verkehrsberuhigung bis zum Herbst. Pünktlich zur Herbstsitzung im Ortsteil Ried wurde das mit Polizei und Landratsamt abgestimmte Konzept fertiggestellt und vom Gemeinderat mit 10 : 6 Stimmen gebilligt. Das Konzept sieht vor, dass mit wenigen Ausnahmen (z.B. Gewerbegebiet) auf allen Gemeindestraßen einheitlich „Tempo 30“ gelten soll.



Zudem soll in den neuen wie auch in den bestehenden Tempo 30 Zonen das Bewusstsein für die Einhaltung des Tempolimits geschärft werden, etwa durch das Aufzeichnen von Haltelinien vor Kreuzungen oder Erinnerungen „30“ auf dem Asphalt. Die Verwaltung verspricht sich von einer solchen Konzeption einen Zugewinn an Sicherheit, insbesondere für Kinder und ältere Menschen. Außerdem werden Lärm und Abgase verringert. Aus rechtlicher Sicht wird auch der motorisierte Fahrer mehr in die Pflicht genommen. Bei Unfällen mit Fußgängern wird der Nachweis, dass der Unfall für den Fahrer unabwendbar i.S.d. § 17 Abs. 3 StVG war, deutlich schwieriger, was einer Haftungsverschärfung gleichkommt. Die Umsetzung des Konzepts soll nach dem Winter erfolgen.

Kommunen können grundsätzlich nur auf Gemeindestraßen Geschwindigkeitsreduzierungen anordnen. Für Tempo 30 - Zonen soll eine **einheitliche Gebietsstruktur** vorhanden sein, es muss überall „**rechts vor links**“ gelten. Wo der Gebietscharakter nicht passt, können streckenweise „Tempo 30“- Abschnitte angeordnet werden. **Auf unseren Durchgangsstraßen (B 11, Staatsstraße 2062) hat die Gemeinde – anders als etwa in Baden Württemberg - trotz Erweiterungen von Spielräumen im Straßenverkehrsgesetz wenig Spielraum** für die Anordnung von Tempo 30. Gerade dort, wo es am nötigsten wäre, etwa im Ortsteil Ried oder in Kochel Ortszentrum oder im Bereich des Museumsparkplatzes, ist eine Beschränkung der Geschwindigkeit leider ausgeschlossen. Mit dem Versuch, über einen sog. „**Lärmaktionsplan**“ Tempo 30 auf einer Durchgangsstraße einzuführen, ist jüngst die Gemeinde Bad Kohlgrub bei durchaus vergleichbarer Verkehrssituation in eine Sackgasse geraten.

Kaminski in Kochel – Konzertwochenende zum 140. Geburtstag und 80. Todestag

Kochel und sein vergessener Ehrenbürger – ein Stück Wiedergutmachung: Zur Erinnerung an den Komponisten Heinrich Kaminski veranstaltet die Gemeinde in Zusammenarbeit mit Klang Kunst Kultur Schlehdorf e.V. und dem Franz Marc Museum am **Wochenende 04./05. Juli 2026** eine ganze Konzertreihe. Sie sind herzlich eingeladen!

Heinrich Kaminski wurde 1896 in Tiengen am Hochrhein geboren, studierte in Heidelberg und Berlin Musik. **Ab 1914 lebte er bis zu seinem Tode 1946 im Hause seines Freundes Franz Marc**, um dort in äußerer Abgeschiedenheit seiner kompositorischen Arbeit nachzugehen. Er unterrichtete bedeutende Persönlichkeiten auf dem Klavier, etwa **Carl Orff, Reinhard Schwarz-Schilling und auch Maria Marc**. Der kompositorische Schwerpunkt lag im Bereich der Kirchenmusik (Chor und Orgel), daneben schuf er zahlreiche Werke für Kammerorchester und auch einige sinfonische Werke für großes Orchester. Die 1933 entstandene „Dorische Musik“ wurde zuletzt in 2011 von den Berliner Philharmonikern unter dem Motto „Klangmächtige Werke des 20. Jahrhunderts“ aufgeführt.

1933 war zugleich das Jahr, in welchem Kaminski, Professor an der Preußischen Akademie der Künste, aller Ämter enthoben und zeitweise mit einem Aufführungsverbot belegt wurde. Aufgrund jüdischer Abstammung musste er mehrfach in die Schweiz fliehen. Die Strahlkraft seiner Werke litt zwangsläufig unter den politischen Repressionen. Die Ehrenbürgerwürde „ruhte“ während der Zeit des Dritten Reichs und wurde erst Ende 1945 wieder amtlich bestätigt.



Eröffnungskonzert - Kaminski in Kochel
„Licht und Gold“ – Kaminski, Orff, Whitacre

📍 Pfarrkirche St. Tertulin

📅 Sa., 04. Juli 2026 um 19:00 Uhr



Matinée im Museum - Kaminski in Kochel
Lieder und Klavierwerke von Kaminski, Strauss, Pfitzner un...

📍 Foyer des Franz Marc Museum

📅 So., 05. Juli 2026 um 11:00 Uhr



Orgelkonzert - Kaminski in Kochel
Aus dem 18. Jahrhundert zu Heinrich Kaminski

📍 Pfarrkirche St. Tertulin

📅 So., 05. Juli 2026 um 17:00 Uhr

Mitwirkende: Nikolaus Pfannkuch, Tenor, Rebeka Stojkoska, Klavier (**Matinée**), Chor der Stadt Schongau, Vokalzirkel München, MusikerInnen der Münchner Philharmoniker Leitung: Markus Bauer (**Chorkonzert**) und Matthias Flierl, Orgel (**Orgelkonzert**). Mehr Infos und Kartenvorbestellung unter <https://zuentick.de/>.