



MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 12.01.2026
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 20:55 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer
201

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

Mitglieder des Marktgemeinderates

Aschauer, Elisabeth
Daxer, Gernot
Egger, Thomas
Gasser, Felix
Gasser, Fritz
Gschwendner, Christian
Helminger, Johann
Hogger, Ute
Lang, Sissy
Leitenbacher, Brigitte
Neumeier, Andreas
Niederstraßer, Anita
Putzhammer, Markus
Quentin, Georg
Rauscher, Johann
Reitschuh, Bernhard
Spiegelsperger, Matthias
Stutz, Sabrina
Wetzelsperger, Georg

Schriftführer

Wankner, Andreas

-

Baumgartner, Marianna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Marktgemeinderates

Stadler, Alois

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 15.12.2025
- 2 Vorstellung der BayernGrund GmbH mit Information zu möglicher Zusammenarbeit LBA/067/2025
- 3 Bundesförderprogramm "Sanierung kommunaler Sportstätten" Sporthalle Neukirchen; BA/117/2025
- 4 Bundesförderprogramm "Sanierung kommunaler Sportstätten Pumptrackanlage Teisendorf; BA/116/2025
- 5 Musikschule Teisendorf; Zuschussantrag für das Jahr 2026 LFV/036/2025
- 6 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge
- 6.1 Tonnagebeschränkung Brücke Englham
- 6.2 Antrag Geschwindigkeitsbeschränkung ST 2103 in Punschern
- 6.3 Brand in Seeleiten

Erster Bürgermeister Thomas Gasser eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

Zu Beginn der Sitzung wurde eine Ergänzung zur Tagesordnung beschlossen. Es wurde in der nichtöffentlichen Sitzung der TOP 7 ergänzt. Der Änderung wurde zugestimmt.

Anwesend: 18 Für: 18 Gegen 0

MGR Andreas Neumeier erschien um 18:37 Uhr zu TOP 2 zur Sitzung.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 15.12.2025

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 15.12.2025 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

2 Vorstellung der BayernGrund GmbH mit Information zu möglicher Zusammenarbeit

Die Firma Bayerngrund GmbH wird die Möglichkeit für Zusammenarbeiten zur kommunalen Immobilienentwicklung vorstellen

**Unsere Dienstleistungen
für bayerische Kommunen**

**Rund um Grundstücke
und Baumaßnahmen**



**BayernGrund
4 Standorte -
1 Team -
viele Spezialisten**



Bayern Grund

**BayernGrund
Gesellschafter der BayernGrund**




FREISTAAT
BAYERN 25 %


BAYERISCHE
ÄRZTEVERSORGUNG 25 %

Bayern LB

Kommunalbeirat der BayernGrund

✓ VERTRETER DER
BAYERISCHEN
STAATSMINISTERIEN

✓ GEMEINDE-, STÄDTE- UND
LANDKREISTAG

✓ SPARKASSENVERBAND
BAYERN

Bayern Grund

BayernGrund Unser Produktkreislauf



Bayern Grund



TREUHÄNDERISCHER GRUNDERWERB

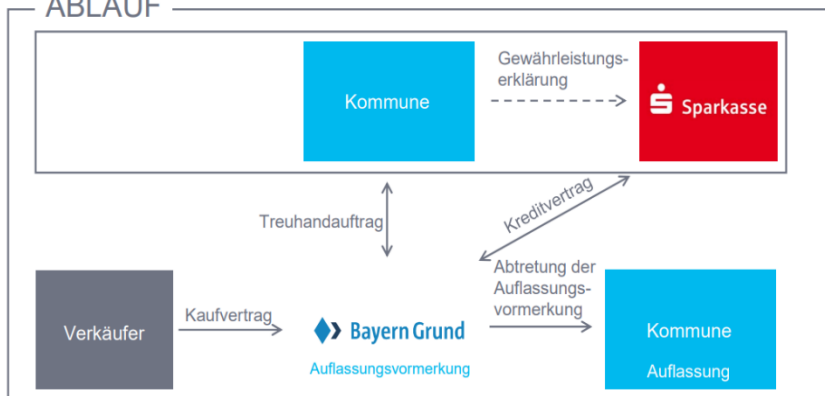
Der Schlüssel zur
Baulandentwicklung



Bayern Grund

TREUHÄNDERISCHER GRUNDERWERB LIGHT | ABLAUF

ABLAUF



Bayern Grund



ERSCHLIEßUNGS- TRÄGERSCHAFT

Ihre Baugebietsentwicklung in
besten Händen



ERSCHLIEßUNGSTRÄGERSCHAFT | AUFGABE

Träger der Erschließung

◀ § 11 BauGB ermöglicht den Gemeinden die **Regime-
entscheidung**, selbst zu erschließen oder die
Erschließungsaufgabe an einen Erschließungsträger
zu übertragen.

Kommune
§ 127 ff BauGB

Beitragsrecht

Erschließungs-
träger
§ 11 BauGB

Privates Recht



Die Übertragung eröffnet zusätzliche
finanzielle & rechtliche
Handlungsspielräume

▶ Bayern Grund



Rad- und Fußwege

Linksabbiegerspur

Grünanlage

Spielplatz

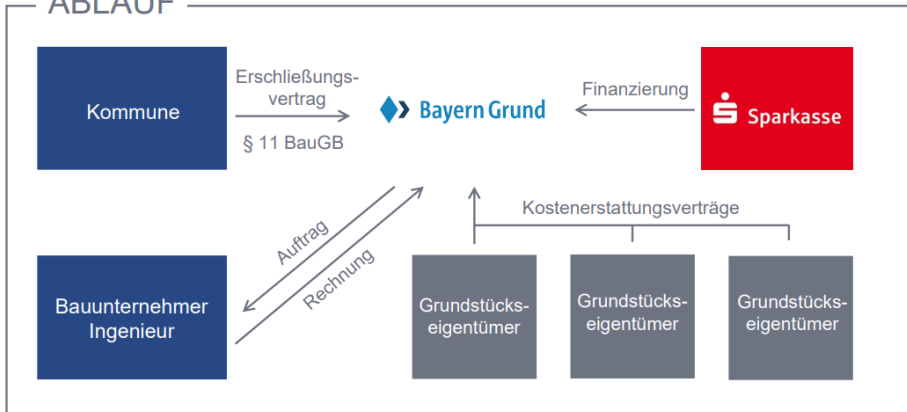
Lärmschutzwall

Erschließungs-
trägerschaft:
Möglichkeiten in
der Praxis



▶ Bayern Grund

ABLAUF



Bayern Grund

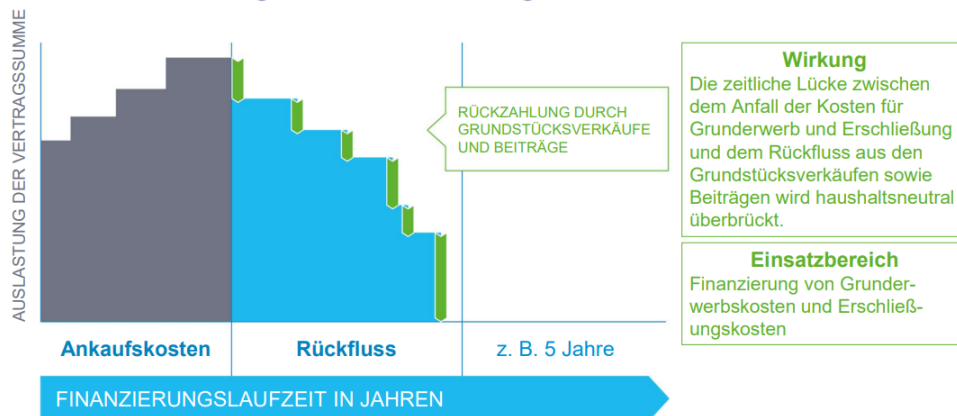
Erschließungsträgerschaft: Leistungen

BayernGrund übernimmt die Bauherrenrolle

- › **Erarbeitung der erforderlichen Verträge** mit Kommune und Grundstückseigentümern
- › Beauftragung eines Ingenieurbüros
- › **Ausschreiben der Bauleistungen** (Ausschreibungsverfahren sowie Ausbauqualität bestimmt die Kommune)
- › **Projektsteuerung** und Kostenkontrolle
- › **Überwachung** der Baustelle mittels ausgewähltem Ingenieurbüro der Kommune
- › **Bauzeitfinanzierung** und gesamter **Zahlungsverkehr** im eigenen Namen und auf eigene Rechnung
- › Umlage aller Kosten auf die Grundstücke und **Abrechnung mit Grundstückseigentümern**

Bayern Grund

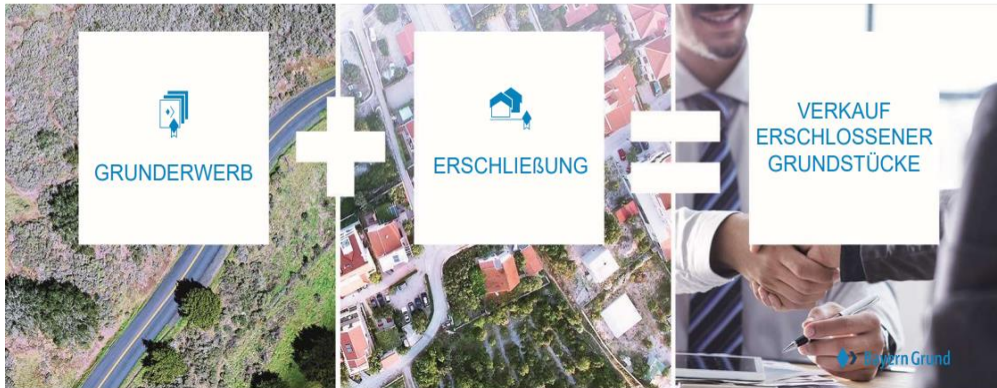
Treuhand Baugebietsentwicklung



Bayern Grund

Eine gute Kombination:

Treuhänderischer Grunderwerb plus Erschließungsträgerschaft



STÄDTEBAULICHES PROJEKTMANAGEMENT - SPM

Die breite Dienstleistungspalette



STÄDTEBAULICHES PROJEKTMANAGEMENT | DIENSTLEISTUNGSPALETTE

UNSERE DIENSTLEISTUNGSPALETTE

STADTSANIERUNG	KONVERSION BRACHEN	STUDIEN & KONZEPTE
<ul style="list-style-type: none"> • Stadtentwicklungskonzepte • Voruntersuchungen • Sanierungsberatung • Fördermittelmanagement • Treuhandvermögen • Quartiersmanagement 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitungsmaßnahmen • Bürgerbeteiligung • Grundstücksverkehr • Bau-/ Ordnungsmaßnahmen • Fördermittelmanagement • Treuhandvermögen 	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierungs- / Hochbaukonzepte • Wirtschaftlichkeitskonzept • Erarbeitung Entscheidungsgrundlagen • Machbarkeitsstudien

Bayern Grund



KONVERSION

Gesamtkoordination, Projektbeispiel

Leonhardspark Nürnberg

- > Fläche von rd. 7 ha
- > Investitionsvolumen von rd. 98 Mio. €
- > Grundstücksverkehr
- > Finanztechnische Betreuung
- > Altlastenbeseitigung / Erschließung

Ziel

Ein Siedlungsmodell Freistaat Bayern mit gemischten Wohnmodellen, günstigem Wohnraum für Familien und verschiedenen kulturellen Einrichtungen.



BAUMODELL

„Bauamt auf Zeit“



ABLAUF



Gemäß Rückfrage von MGR Rauscher sind bei den Projekten für die Finanzierung keine Grenzen gesetzt. Es wird jedes Projekt einzeln geprüft.

MGR Ute Hogger hat bedenken, weil die Finanzierung von den Projekten nur zeitlich verschoben wird. Nach Auskunft ist dies grundsätzlich richtig. Bei Erschließungen ist dies nur der Fall, wenn die Grundstück nicht veräußert werden können. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt dann über die Gemeinde.

Im Falle von Erschließungsanlagen gibt es auch zu bedenken, dass die Grunderwerbsteuer zweimal zu bezahlen ist. Die Gemeinde hätte jedoch den Vorteil, dass der Erschließungsanteil von 10 %, der üblicherweise von der Gemeinde übernommen werden muss, auf die Erwerber umgelegt werden kann.

MGR Putzhammer bittet um Information, ob das Vergaberecht bei den Projekten angewendet werden muss. Nur bei Erschließungsmaßnahmen entfällt eine EU-Vergabe, ansonsten ist das Vergaberecht wie auch bei der Gemeinde einzuhalten.

Zur Kenntnis genommen

3 Bundesförderprogramm "Sanierung kommunaler Sportstätten" Sporthalle Neukirchen; Billigung der Projektskizze mit Interessensbekundung

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Teisendorf hat sich in der vergangenen Sitzung vorbereitend mit der Sanierung und funktionale Neuordnung der Sporthalle Neukirchen sowie an die Förderung des Bundesprogramms „Sanierung kommunaler Sportstätten“ (SKS) befasst. Die Verwaltung sollte weiteren Schritte für die Interessensbekundung in die Wege leiten. Die Sporthalle wird nicht nur durch den Kindergarten und die Schule Neukirchen sondern insbesondere durch die Vereine und Bürger von Teisendorf und angrenzenden Gemeinden für sportliche und soziale Zwecke genutzt.

Die Machbarkeitsstudie vom Büro Magg Architekten zeigt, dass die Sporthalle Neukirchen trotz ihres Alters und der dokumentieren Schadensbilder **sanierungsfähig** ist. Die Tragstruktur ist grundsätzlich intakt; die vorhandenen Schäden an Mauerwerk, Binderauflagerpunkten und Dach lassen sich mit üblichen Instandsetzungsmaßnahmen beheben.

Die funktionale Analyse verdeutlicht, dass die bestehenden Umkleide-, Sanitär- und Geräteräume heutigen Anforderungen nicht mehr genügen. Durch eine Neuordnung der Flächen im südlichen Anbau, ergänzt um eine maßvolle Erweiterung im Norden, können getrennte Umkleiden nach Geschlechtern, eine barrierefreie Toilette, eine Umkleide für die Trainer und Lehrer, sowie ein ausreichend dimensionierter Geräteraum geschaffen werden. Der Halleninnenraum lässt sich durch Rückbau auf Edelrohbau und anschließenden Ausbau technisch und funktional vollständig erneuern.

Die geplanten Vorentwurfsskizzen (sh. Anlage 1) und die grobe Kostenschätzung mit **Gesamtkosten von ca. 2.800.000 €** (sh. Anlage 2) vervollständigen die Dokumentation der Leistungsphasen 1 und 2 und bilden zusammen mit den hier dargestellten Untersuchungs- und Bewertungsergebnissen eine belastbare Grundlage für die weitere Projektentwicklung.

Eine Kostenschätzung von Büro Magg für einen Neubau wird auf ca. 3,1 Mio berechnet.

Beschluss:

1. Der Markt Teisendorf beteiligt sich am Interessenbekundungsverfahren des Bundesprogramms „Sanierung kommunaler Sportstätten (SKS).
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Projektskizze für die Sporthalle Neukirchen fristgerecht bis zum 15.01.2026 einzureichen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, alle notwendigen Unterlagen zu erstellen und einzureichen sowie weitere Schritte zur Vorbereitung eines möglichen Förderantrags vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: Für: 20 Gegen: 0 Anwesend: 20

**4 Bundesförderprogramm "Sanierung kommunaler Sportstätten
Pumptrackanlage Teisendorf;
Billigung der Planungskizze mit Interessensbekundung**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Teisendorf hat sich in der vergangenen Sitzung vorberatend mit der Errichtung einer Pumptrackanlage in Teisendorf sowie an die Förderung des Bundesprogramms „Sanierung kommunaler Sportstätten /SKS) befasst.

Ziel des Projekts ist die Schaffung eines attraktiven, generationsübergreifenden Freizeit- und Bewegungsangebots für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.

Auf Grundlage der bisherigen Beratungen sowie der Rückmeldungen aus der Fachplanung wurde die Planung weiter konkretisiert und eine **überarbeitete Kostenschätzung** erstellt. Diese wird dem Gemeinderat im Rahmen dieser Sitzung vorgestellt.

Die überarbeitete Planung inkl. Kostenschätzung beinhaltet eine Anlage auf einer Gesamtfläche von über 870 m² mit einer asphaltierten Anlage mit Jumpline und Tricksprung ComfyJump Landung.

Für Beginner ist ein Kids Pumptrack mit ca. 20-30 cm hohen Wellen und 6 cm hohen Kurven geeignet insbesondere bei Rollstuhlfahrern, Laufräder etc. geplant.

Der Streckenteil bietet eine mit 139 m² Fahrfläche und eine falldämpfende, rollsportoptimiere und orangefarbene Oberfläche.

Auf Grundlage der konkretisierten Planung sowie aktueller Marktpreise ergibt sich eine Kostenschätzung von rund brutto 399.512,86€.

Hinweis: Die Kostenschätzung basiert auf dem aktuellen Planungsstand und stellt eine Prognose dar.

Kostenabweichungen im Zuge der Ausführung sind nicht auszuschließen.

Beschluss:

4. Der Markt Teisendorf beteiligt sich am Interessenbekundungsverfahren des Bundesprogramms „Sanierung kommunaler Sportstätten (SKS).
5. Die Verwaltung wird beauftragt die Projektskizze für die Pumptrackanlage Teisendorf fristgerecht bis zum 15.01.2026 einzureichen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, alle notwendigen Unterlagen zu erstellen und einzureichen sowie weitere Schritte zur Vorbereitung eines möglichen Förderantrags vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: Für: 16 Gegen: 4 Anwesend: 20

5 Musikschule Teisendorf; Zuschussantrag für das Jahr 2026

Erster Bürgermeister Thomas Gasser nimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Beschlussfassung teil. Die Sitzungsleitung wird von Zweiter Bürgermeisterin Sabrina Stutz übernommen.

Mit Einverständnis des Marktgemeinderats kann dem Ersten Bürgermeister, welcher an der Abstimmung nicht teilnehmen darf, ein Rederecht erteilt werden um Fragen zu beantworten. Dem Stimmt der Marktgemeinderat mit 19:0 Stimmen zu.

Die Musikschule Teisendorf e.V. stellt mit Schreiben vom 23.10.2025 ihren Antrag für den Kommunalzuschuss 2026.

Für das Jahr 2025 wurde der Zuschuss von bisher 73.000 Euro auf 70.000 Euro gesenkt. Der Finanzausschuss sowie auch der Marktgemeinderat haben im damaligen Beschluss festgelegt, dass bei einer Veränderung der finanziellen Situation ein Zuschuss bis zu einer Höhe von 73.000 Euro gestellt werden kann.

Lt. dem vorliegenden Zuschussantrag benötigt die Musikschule Teisendorf e.V. für das Jahr 2026 einen Zuschuss in Höhe von 83.000 Euro.

Begründet wird diese Erhöhung insbesondere mit der Anpassung der Gehälter an den Tarifvertrag. Von 2024 auf 2025 ergab sich ein Personalkostenmehraufwand in Höhe von ca. 31 TEuro. Von 2025 auf 2026 ergeben sich nochmals Mehrkosten von ca. 19 TEuro. Es wurden hier auch die tariflichen Anpassungen für das Jahr 2026 eingearbeitet.

Bei den Schülerzahlen ergibt sich eine Erhöhung von 207 auf 230 Schüler. Es ergibt sich bei den Unterrichtsgebühren eine Erhöhung der Einnahmen um ca. 11 TEuro gegenüber 2025.

Aus den vorgelegten Unterlagen ergeben sich folgende Ergebnis:

Haushaltsjahr 2024 abgeschlossen

Ausgaben	273.774,01 Euro
<u>Einnahmen</u>	<u>278.711,52 Euro</u>
Überschuss	4.987,51 Euro

Haushaltsjahr 2025 vorläufig

Ausgaben	293.098,40 Euro
<u>Einnahmen</u>	<u>280.467,20 Euro</u>
Defizit	14.131,20 Euro

Haushaltsjahr 2026 Planung

Ausgaben	302.760 Euro
<u>Einnahmen</u>	<u>302.760 Euro</u>

Defizit/Überschuss

0 Euro

Bei den Zahlen der Planung 2026 wurde mit einem Zuschuss von 83.000 Euro gerechnet. Das Defizit aus dem Jahr 2025 sowie 2026 würde aus den Rücklagen der Musikschule gedeckt.

Die Musikschule kann die Räume des Marktes Teisendorf in der Franz-von-Agliardis-Schule kostenlos nutzen. Es wurde hierfür eine Proheberechnung für die Miete erstellt. Diese würde lt. einer Musterberechnung bei ca. 8.039,52 Euro liegen.

Der Finanzausschuss hat in seiner Sitzung vom 09.12.2025 einen Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat gefasst. Die Erhöhung ist im Haushalt für 2026 eingearbeitet.

Nach Rückmeldung von MGR Anita Niederstraßer liegt die Rücklage des Vereins bei Jahresende 2025 bei ca. 17.619 €.

MGR Bernhard Reitschuh finde die Arbeit der Musikschule als sehr wichtig. Es soll jedoch nach einer günstigeren Lösung gefunden werden, da die Kosten in den letzten Jahren regelmäßig steigen.

Nach Auskunft von Vorsitzendem Thomas Gasser ist der Verein sehr bemüht die Kosten gering zu halten. Es werden außerhalb des Haushalt auch Projekte umgesetzt, die der Gemeinde nicht berechnet werden. So wurde in 2025 für ca. 15.000 € eine Bläserklasse gegründet wofür Leihinstrumente angeschafft wurden.

MGR Johann Rauscher bittet um Auskunft für auswärtige Schüler. Auch auswärtige Schüler sind bei der Musikschule in Teisendorf. Diese müssen jedoch einen höheren Satz von ca. 25 % Aufschlag bezahlen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Antrag der Musikschule Teisendorf e.V. auf Erhöhung des jährlichen Kommunalzuschusses auf 83.000 Euro ab dem Jahr 2026 zu.

Die Zuschussverwendung ist wie bisher auch jährlich mit dem entsprechenden Antrag vorzulegen.

Erster Bürgermeister Gasser nimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teil.

Abstimmungsergebnis: Für: 18 Gegen: 1 Anwesend: 20 Persönlich beteiligt: 1

6 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

6.1 Tonnagebeschränkung Brücke Englham

MGR Anita Niederstraßer bittet um Rückmeldung zum Sachstand für die Tonnagebeschränkung der neuen Brücke bei Englham. Nach Auskunft von Ersten Bürgermeister Gasser ist die neue Beschilderung bereits bestellt, jedoch noch nicht eingetroffen. Nach Lieferung wird die Beschilderung umgehend angepasst.

6.2 Antrag Geschwindigkeitsbeschränkung ST 2103 in Punschern

Marktgemeinderat Christian Gschwendner stellt folgenden Antrag:

Gschwendner Christian
Gemeinderat
Punschern 15
83317 Teisendorf

Punschern, 09.01.2026

An den Markt Teisendorf
Ordnungsamt
Poststr. 14
83317 Teisendorf

Antrag auf Erweiterung der 70 km/h Begrenzung der St 2103 im Bereich Punschern

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, werte Gemeinderatskolleginnen und Kollegen,

hiermit stelle ich einen Antrag auf Erweiterung der 70 km/h Begrenzung der St 2103 bei Punschern in Richtung Schönram. Die 70er-Begrenzung beginnt nur ca. 20m vor der dortigen Schulbushaltestelle. Der Verkehr aus Richtung Schönram trifft mit 100 km/h auf die Bushaltestelle! Zusätzlich beantrage ich aus beiden Richtungen ein Hinweisschild auf den Schulbusbetrieb ab 06:30 Uhr! **Das Überqueren der Staatstraße im morgendlichen Berufsverkehr vor allem bei Dunkelheit und schlechter Sicht ist lebensgefährlich!**

Dies ist nur mit Begleitperson und Warnkleidung möglich.

Wenn der Schulbus hält, kommt es auch oft zu hoch gefährlichen Situationen, da die Kurve vor der Haltestelle aus Richtung Teisendorf nicht einsehbar ist.

Es ist festzustellen, dass hier allgemein zu schnell gefahren wird, vor allem auch der LKW- Verkehr! Es wird zwar in regelmäßigen Abständen geblitzt, aber das hilft nur wenig, weil bei einer 70 km/h Begrenzung Außerorts das Radargerät erst bei 84 km/h auslöst! Der LKW- Verkehr wird gar nicht kontrolliert. Vor über 20 Jahren war dieser Abschnitt schon einmal auf 60 km/h beschränkt, was nach einer Verkehrsschau unverständlicherweise auf 70 km/h angehoben wurde.

Ich bitte die Gemeindeverwaltung sich beim Landratsamt dafür einzusetzen.

Es geht um die Sicherheit unserer Kinder auf dem Schulweg!

Der Aufwand wäre überschaubar. Ein zusätzliches Schild auf beiden Seiten sollte machbar sein!

Mit freundlichen Grüßen

Anmerkung der Verwaltung:

Der Antrag wird zuständigkeitshalber an das Landratsamt Berchtesgadener Land weitergeleitet.

6.3 Brand in Seeleiten

Marktgemeinderat Christian Gschwendner gibt Auskunft zu dem vor kurzem stattgefundenen Brand in Seeleiten. Das Nebengebäude musste von der Feuerwehr gelöscht werden. Der noch vorhandene Dachstuhl wurden von einem ortsansässigen Baggerunternehmen wegen Einsturzgefahr beseitigt.

Bei den Löscharbeiten gab es Schwierigkeiten mit der Elektronik der Drehleiter. Bezüglich der Neuanschaffung einer Drehleiter soll dies im Haushalt berücksichtigt und zeitnah in die Wege geleitet werden.

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 20:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Marianna Baumgartner
Schriftführung