

SITZUNG

Gremium:	Marktgemeinderat Markt Bad Abbach
Sitzungstag:	Dienstag, 26.03.2024
Sitzungsbeginn/-ende	18:30 Uhr / 20:52 Uhr
Sitzungsort:	Sitzungssaal des Rathauses Bad Abbach

Anwesend:

1. Bürgermeister
Grünewald, Benedikt, Dr.
Marktgemeinderatsmitglieder
Bartl, Hildegard
Baumeister, Gabriele
Begemann, Friedrich, Dr. med.
Diermeier, Andreas
Hackelsperger, Ferdinand
Hanika, Christian
Hofmeister, Josef
Kefer, Maximilian
Kiefmann, Bernhard, Dr. med.
Killian, Stefan, Dipl.-Soz.päd.
Köglmeier, Georg, Dr.
Kraml, Hubert
Meny, Reinhold
Schelkshorn, Josef
Schild, Manfred
Schmuck, Ruth
Schnagl, Johann
Schneider, Siegfried
Schröppel, Matthias
Seubert, Thomas, Dr. med.
Weinzierl, Gerhard
Schriftführer
Birzer, Andrea
Sachverständige
Aunkofer, Kornelia
Brunner, Georg
Schlegl, Sebastian
Wieben, Barbara

Anwesend zu TOP 2
Anwesend zu TOP 2 und TOP 8

Nicht anwesend:

Marktgemeinderatsmitglieder
Berger-Müller, Stefanie

Entschuldigt

Markheim, Marina, Dr.	Entschuldigt
Wickert, Werner	Entschuldigt
Ortssprecher	
Redl, Armin	Entschuldigt

T a g e s o r d n u n g :

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung
2. Kauf der Immobilie Am Markt 22 mit energetischer Sanierung der Immobilie und Umbau des Ladengeschäftes im EG zur Tourist-Info
3. Finanzplan mit Investitionsprogramm für die Jahre 2023 - 2027
4. Verschiedenes
 - 4.1. Verschiedenes;
Situation Inselbad
 - 4.2. Verschiedenes;
Neues HLF für die Freiwillige Feuerwehr Bad Abbach
 - 4.3. Verschiedenes;
Situation Kaiser Therme

Öffentlicher Teil

TOP 1

Eröffnung der Sitzung

Erster Bürgermeister Dr. Benedikt Grünewald eröffnet und leitet die Sitzung. Die Ladung erfolgte form- und fristgemäß. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Der Vorsitzende begrüßt alle Mitglieder des Marktgemeinderates, Herrn von der Mittelbayerischen Zeitung, alle anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung.

Herr Dr. Benedikt Grünewald gratuliert den Gremiumsmitgliedern zu deren Geburtstagen, die diese seit der letzten Sitzung begehen konnten.

TOP 2

Kauf der Immobilie Am Markt 22 mit energetischer Sanierung der Immobilie und Umbau des Ladengeschäftes im EG zur Tourist-Info

Sachverhalt:

Der Markt Bad Abbach ist seit Jahrhunderten als Fremdenverkehrsort, vor allem aber als Kurort bekannt. In der jüngeren Geschichte – nach dem 2. Weltkrieg – wurde das Kurgeschehen vom Engagement des Bayerischen Roten Kreuzes (BRK) geprägt. In einem „Zweckverband zur Förderung des Kurbetriebs“ (70% BRK, je 15% Landkreis Kelheim und Markt Bad Abbach) wurde das gesamte Kurgeschehen gebündelt, das Kurhaus gebaut und Kliniken errichtet und betrieben. Kern des Geschehens war das Kurhaus und der Kurpark sowie die sternförmig darum liegenden Kliniken. Das Kurhaus diente sozusagen als zentral zwischen den Kliniken liegender „Umschlagplatz“ der Patienten und Kurgäste. In ihm lagen – wir sprechen von den 70er und 80er Jahren – neben dem Kursaal unter anderem Fernsehräume sowie eine öffentliche Sauna, die von den (Kur)Gästen genutzt wurden. Mit den Gesundheitsreformen Anfang der 1990er Jahre ging ein nachhaltiger Abschwung der Kur als Versicherungsleistung einher. Die Übernachtungszahlen fielen dramatisch und in der Folge erklärte das BRK seinen Ausstieg aus dem o.g. Zweckverband. Dieser wurde schließlich im Jahr 2004 aufgelöst. Der Markt konnte einige – mittlerweile leerstehende – Klinikgebäude erwerben, die in der Folge abgerissen wurden. Das letzte bestehende Fachkrankenhaus sowie eine Rehaklinik wurden privatisiert und an den Asklepios-Konzern verkauft. Parallel dazu hat sich Bad Abbach aber als gern besuchter Fremdenverkehrsort entwickelt, der insbesondere von Tagesausflüglern, Thermenbesuchern und – vor allem – Fahrradtouristen besucht wird, da Bad Abbach an den mit am stärksten frequentierten Fernradwegen der Bundesrepublik (insb. Donauradweg, Fünf-Flüsse-Radweg) liegt. Mit dem skizzierten Strukturwandel geht ein Bedeutungswandel für das Kurwesen und die damit verbundenen Örtlichkeiten einher, der sich auch in der räumlichen Trennung der Bereiche Kurhaus mit Kurpark und den Bereichen Tourismus, Marketing, Kurwesen niederschlägt. Das Kurhaus wird seitdem erfolgreich als Veranstaltungsort für kulturelle Events sowie Seminare und Tagungen vermarktet und eignet sich schon aus baulichen Gründen nicht als Infostandort, da der Schalter der ehemaligen „Kurverwaltung“ letztlich inmitten der Veranstaltungsflächen liegt. Der Bereich Tourismus, Marketing, Kurwesen soll eine neue Heimat in der Marktmitte von Bad Abbach bekommen. Die Tourist-Information soll 2025 öffentlich sichtbar aus dem Kurhaus in die Fußgängerzone ziehen. Intention des Marktes Bad Abbach ist es, mit dem räumlichen Umzug der Tourist-Information der sterbenden Ortsmitte entgegen zu wirken und einen wesentlichen städtebaulichen Beitrag zur neuen Belebung der Marktmitte zu leisten.

Der Markt Bad Abbach will den Umzug für eine grundlegende inhaltliche und bauliche Neuausrichtung der Tourist-Information nutzen. In der Marktmittle soll auf der Flurnummer 85 ein neuer, attraktiver Begegnungsort zwischen Einheimischen, Gästen und Leistungsträgern entstehen. Hierfür beabsichtigt der Markt Bad Abbach die Immobilie von Flurnummer 85 zu kaufen. Der Eigentümer der Immobilie von Flurnummer 85 (Am Markt 22) hat zur Wertermittlung ein Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 BauGB erstellen lassen. Das Wohn- Geschäftshaus am Markt 22 verfügt über 2 Wohneinheiten, eine Wohnung im Obergeschoss (84,73 m² Wohnfläche | aktuell vermietet) und eine Maisonettenwohnung im Dachgeschoss (93,21 m² Wohnfläche | leerstehend), und einer Gewerbeinheit (98,90 m² Nutzfläche | leerstehend) im Erdgeschoss. Für die vermietete Wohnung werden aktuell pro Jahr 6.772 € an Mieteinnahmen (monatlich 564,30 € | 6,66 € pro m²) erwirtschaftet. Die Wohn-, Nutzfläche der Immobilie beträgt insgesamt 277 m². Nach dem Verkehrswertgutachten liegt der Verkehrswert / Marktwert der Immobilie bei 450.000 €, der sich wie folgt gleichmäßig auf die drei Einheiten aufteilt:

Einheit 1 Gewerbeinheit:	160.740 €
Einheit 2 Wohnung im OG	137.745 €
Einheit 3 Maisonettenwohnung im DG	151.515 €

Der Eigentümer der Immobilie hat am 6. Februar 2024 gegenüber Ersten Bürgermeister Dr. Benedikt Grünwald signalisiert, die Immobilie für 470.000 € an den Markt Bad Abbach zu verkaufen.

Für die Immobilie wurde ein architektonisches Grobkonzept für die Erdgeschoss-Räumlichkeiten entwickelt (vgl. Beschluss Nr. 498 vom 25. Juli 2023). Auf Grundlage des Grobkonzeptes wurden die Grobkosten für

- den Kauf,
- die energetische Sanierung der Immobilie,
- mit Umbau des Ladengeschäftes im Erdgeschoss zur Tourist-Information

unter Berücksichtigung der in Frage kommenden Förderprogrammen ermittelt.

Die Errichtung, Erweiterung, Generalinstandsetzung oder der Umbau der Tourist-Information ist nach Rücksprache mit dem StMELF grundsätzlich förderfähig (vgl. E-Mail vom Bereich Wirtschaftsförderung | Regierung Niederbayern vom 20. Februar 2024).

Bei der räumlichen Neugestaltung des touristischen Informationszentrums handelt es sich - nach Beurteilung des Bereiches Wirtschaftsförderung der Regierung Niederbayern, vertreten durch Mario Eisgruber, nach Ziffer 2.4 der Richtlinien zur Förderung von öffentlichen touristischen Infrastruktureinrichtungen (RÖFE) - um eine nicht einnahmenschaftende Basiseinrichtung, die grundsätzlich förderfähig sind. Der Fördersatz für das Vorhaben liegt aktuell bei max. 55 %. Auch der Kauf der Immobilie kann über das RÖFE-Förderprogramm anteilig der Fläche für die Tourist-Information gefördert werden. Bei dem angesetzten Marktwert von 160.740 € beträgt die anteilige Fördersumme hierfür 88.407 €. Für den Kauf der Räumlichkeiten der Tourist-Information **im EG** verbleiben demnach für den Markt Bad Abbach 72.333 €.

Die energetische Ertüchtigung des Gebäudes muss über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) beantragt werden. Hierfür ist die Einbindung eines Energieeffizienz-Experten in der Antragsstellung verpflichtend. Der Energieeffizienz-Experte unterstützt den Antragsteller bei der Antragstellung bei der energetischen Fachplanung und Baubegleitung. Der Markt Bad Abbach, vertreten durch Ersten Bürgermeister Dr. Benedikt Grünwald, hat das vor Ort ansässige Ingenieurbüro damit beauftragt.

Das mögliche Förderszenario bzgl. der energetischen Sanierung des Gebäudes erläutert Geschäftsführer vom Ingenieurbüro dem Gremium (siehe Präsentation).

Unter Berücksichtigung aller in Frage kommenden Förderprogramme (RÖFE-Förderung und BEG-Förderung) und der vorliegenden Grobkostenschätzungen für die geplanten Maßnahmen „energetische Sanierung mit Umbau eines Ladengeschäftes im EG zur Tourist-Information“ stellt sich die Kostensituation aktuell wie folgt dar:

Kauf der Immobilie Am Markt 22, energetische Sanierung mit Umbau eines Ladengeschäftes im EG zur Tourist-Info								
Stand 10.02.2024 Grobkostenschätzung								
Beschreibung	Budget von bis		Förderprogramm	Fördersatz	Förderanteil von bis		Eigenanteil von bis	
Kauf der Immobilie Am Markt 22	470.000,00		RÖFE-Förderung	55,00%	88.407,00	88.407,00	361.593	361.593
Umbau Ladengeschäft im EG zur Tourist-Info (Architekturleistungen, Edel-Rohbau) Technik Ticketing & Kasse, EDV / PC / WLAN, Gebäudetechnik / TGA, Grundlicht / Putzlicht	220.000,00		RÖFE-Förderung	55,00%	121.000,00	121.000,00	99.000	99.000
Sanitär / Toiletten, Heizung, Lüftung, Elektrik								
Innenarchitektur / Szenographie	270.000,00	380.000,00	RÖFE-Förderung	55,00%	148.500,00	209.000,00	121.500	171.000
Energetische Sanierung (Dämmung, Fenster und Türen tauschen, Lüftungsanlage, Wärmepumpe und Pufferspeicher, Hydraulischer Ausgleich)	440.000,00		BEG-Förderung	30,00%	132.000,00	132.000,00	308.000	308.000
Gesamt					489.907,00	550.407,00	890.093	939.593



* exklusive Lüftungsanlage

Es ist davon auszugehen, dass die Maßnahme bis Sommer 2025 vollständig umgesetzt sein wird. Demnach werden sich veranschlagten Kosten (exklusive Förderungen und Mieteinnahmen pro Jahr in Höhe von 6.772 € (monatlich 564,30 € | 6,66 € pro m²)) wie folgt auf die Haushaltsjahre 2024 / 2025 aufteilen:

Beschreibung	Kosten	
	2024	2025
Kauf der Immobilie Am Markt 22	470.000,00	
Umbau Ladengeschäft im EG zur Tourist-Info	88.000,00	132.000,00
Innenarchitektur	108.000 - 152.000	162.000 - 228.000
Energetische Sanierung	176.000,00	264.000,00
Gesamt	842.000 - 886.000	558.000 - 756.000

BGM Dr. Grünwald begrüßt der Ingenieurbüro zu diesem Tagesordnungspunkt.

Der Vorsitzende erklärt, dass jetzt der richtige Moment sei zu investieren. Sollte es gelingen die Sanierung der Kaiser Therme zu stemmen brauche man eine Touristinfo die vermarktet und Gäste gewinnen kann. Das Thema Fremdenverkehr sei unabhängig von der Therme, hier bringe das Team den Ort dorthin wo er hingehöre, dazu brauche man die richtige Infrastruktur, die aktuell nicht gegeben sei. Es gehe heute um die Entscheidung das Gebäude zu kaufen und der Verwaltung die Möglichkeit zu geben weitere Schritte zur Sanierung und des Umbaus in die Wege zu leiten. Es sei keine Entscheidung wie viel man in den Umbau investiert, die genannten Zahlen seien mutmaßliche Kosten und nur ein Anhaltspunkt. Es seien mutmaßliche Kosten, die man in dieser Höhe auch nicht in Kauf nehme, jedoch ein erster Ansatz. Es sei heute eine Richtungsentscheidung um das erste Mal in der Geschichte des Marktes Bad Abbach eine professionelle Touristinfo zu schaffen. Tourismus sei Wirtschaftsförderung (die schon da sei) und Schaffen von Mehrwert für die eigenen Bürgerinnen und Bürger. Die Kosten seien an sich im Haushalt 2024 vorgesehen, ebenso in der Finanzplanung. Die Rechtsaufsicht gehe mit. Es sei ein starkes Signal für den Innerort.

Herr präsentiert anhand der vorliegenden Präsentation folgende Punkte zur energetischen Sanierung des Gebäudes:

- Ziel der Sanierung
- Fördermöglichkeiten
- Maßnahmen zum Erreichen des KfW-55 Standards

- Vorteil Lüftungsanlage
- Gegenüberstellung Förderfähigkeit KFW-55 und KFW-70
- Kostenschätzung im Vergleich
- Derzeitige Kreditkonditionen
- Darstellung Energiezuflüsse und Energieabflüsse

Auf Fragen des Gremiums wird wie folgt eingegangen: Die bestehende Ölheizung sei nicht förderschädlich, sofern die Ölmenge eingeschränkt benutzt werde. Eine Lüftungsanlage sei nicht zwingend erforderlich, jedoch habe man dann die EE Klasse verloren. Der förderfähige Anteil würde ebenfalls reduziert werden. Es sei im EG eine zentrale Lüftungsanlage, in den oberen Bereichen dezentrale Lüftungsgeräte je Raum geplant. Dies sei auch nötig, weil die Fenstersituation in den OG's nicht optimal sei. Das Haus sei Baujahr 1920, stehe aber nicht unter Denkmalschutz. Geplant sei das Haus daneben (Bürgertreff und obere Stockwerke des Gebäudes) mit zu heizen.

Der Vorsitzende erklärt, dass diese Investition keine Beeinträchtigung für eine Lösung für die Kaiser Therme oder des Inselbads sei. Man habe sich bzgl. des Kaufpreises mit dem Verkäufer angenähert. Seitens der Stiftung wurde ebenso eine Spende für die Bereiche Sport, Jugend und Kultur in Aussicht gestellt.

Im Anschluss diskutieren die Gremiumsmitglieder über den Standort der neuen Touristinfo. MGR Schneider legt seine Bedenken dar und würde eine Lösung vor den Felsenkellern bevorzugen.

Auf Vorschlag der Freien Wähler wird der Beschlussvorschlag umformuliert.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat ermächtigt den Ersten Bürgermeister Dr. Benedikt Grünewald, einen Kaufvertrag für die Immobilie mit der Flurnummer 85 der Gemarkung Bad Abbach zum Verkaufswert von 470.000 € abzuschließen. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte zur energetischen Sanierung der Immobilie und den Umbau des Ladengeschäftes im Erdgeschoss zur Tourist-Information unter Berücksichtigung der vorgestellten Förderprogramme in die Wege zu leiten. Vor der Vergabe von Leistungen sind dem Gremium Planung und Kosten zur Entscheidung vorzulegen.

555 geändert beschlossen Ja: 21 Nein: 1

TOP 3

Finanzplan mit Investitionsprogramm für die Jahre 2023 - 2027

Sachverhalt:

Nach Art. 70 GO hat die Gemeinde ihrer Haushaltswirtschaft eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde zu legen. Der Finanzplan und das Investitionsprogramm sind jährlich der Entwicklung anzupassen und fortzuführen.

Der Haushaltsplan 2024 und der Finanzplan 2023-2027 wurde in der Sitzung am 27.02.2024 vom Marktgemeinderat beschlossen. Mit Schreiben vom 06.03.2024 teilt das Landratsamt Kelheim mit, dass der Haushalt 2024 nur dann genehmigt werden kann, wenn die Veranschlagungen für das Inselbad aus der Finanzplanung entnommen werden.

Der Vorsitzende erklärt, dass die Rechtsaufsicht den Haushalt 2024 genehmigen werde, unter vorgenannter Voraussetzung. Erster Bürgermeister Dr. Grünewald verliert das Schreiben des Landratsamt Kelheim. Man komme nicht drumrum, der Aufforderung nachzukommen. Man habe 2024

Geld für Planungen im Haushalt und fest davon überzeugt nächstes Jahr in die Umsetzung zu gehen, so dass die Rechtsaufsicht 2025 guten Gewissens mitgehen könne.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Finanzplan mit Investitionsplan für die Haushaltsjahre 2023 – 2027 als Pflichtanlage des Haushaltsplan 2024 in der überarbeiteten Fassung ohne die Veranschlagungen für das Inselbad.

556 ungeändert beschlossen Ja: 14 Nein: 7

Abstimmungsvermerk:

MGR Hackelsperger war während der Abstimmung nicht anwesend.

TOP 4 Verschiedenes

TOP 4.1 Verschiedenes; Situation Inselbad
--

Der Vorsitzende erklärt, dass man mit Hochdruck an Lösungsvorschlägen dran sei. Vor der Sommerpause werde das geplante Konzept vorgestellt.

TOP 4.2 Verschiedenes; Neues HLF für die Freiwillige Feuerwehr Bad Abbach
--

Der Vorsitzende erklärt, dass das neue HLF im Laufe der Woche in Bad Abbach ankomme.

TOP 4.3 Verschiedenes; Situation Kaiser Therme

Der Zweckverband habe vor kurzem getagt und verschiedene Optionen identifiziert. Man sei nun dran zu klären welche Optionen finanzierbar seien, welche Möglichkeiten es grundsätzlich gebe. Man müsse dies mit großer Sorgfalt und Ernsthaftigkeit entscheiden.

Es soll hierzu eine Klausurtagung geben. Terminabstimmung mit dem Bezirkstagspräsidenten erfolgt und wird rechtzeitig bekannt gegeben.

Man müsse alles tun um die Therme zu erhalten, jedoch habe man mit einem Besitzanteil von 20 % (weitere 20 % = Landkreis, 60 % = Bezirk) nicht das Sagen.