

Außerordentliche Bürgerversammlung

Kaiser-Therme

Ablauf

- Es wurden mit dem Antrag Fragen gestellt
- Am 10./11. November gingen zudem insgesamt 12 Anträge ein
- Zwei Anträge betreffen die Organisation und Durchführung der Versammlung selbst → werden vorab behandelt
- Dann werden die Fragen beantwortet
- Dann werden die restlichen Anträge behandelt

Ablauf von Abstimmungen:

- Nur wahlberechtigte Gemeindegewissnerinnen und Gemeindegewissner dürfen über Anträge abstimmen
- Kontrolle erfolgte bei Einlass und es wurden Abstimmungskarten ausgegeben
- Abstimmungskarten dürfen nicht weitergegeben werden

Antrag 1: Übertragung der Sitzungsleitung (Antragsteller: Siegfried Schneider)

Die außerordentliche Bürgerversammlung bittet Bürgermeister Dr. Grünewald die Versammlungsleitung an einen stellvertretenden Bürgermeister, Herrn Meny oder Herrn Hackelsperger, zu übertragen.

Art. 18 Abs. 3 Satz 3 BayGO:

„Den Vorsitz in der Bürgerversammlung führt der Erste Bürgermeister oder ein von ihm bestellter Vertreter.“

Abstimmung über Leitung der Versammlung ist unzulässig, da gesetzlich geregelt. 2. und 3. Bürgermeister haben zudem mitgeteilt, für eine Leitung nicht zur Verfügung zu stehen.

**Antrag 2: Rederecht für Personen, die nicht
Einwohner von Bad Abbach sind
(Antragsteller: Siegfried Schneider)**

Die außerordentliche Bürgerversammlung beschließt ein Rederecht für alle heute hier anwesenden Personen.

Antrag 2: Rederecht für Personen, die nicht Einwohner von Bad Abbach sind

Art. 18 Abs. 3 Satz 1 und 2 BayGO:

Rederecht grds. nur für Gemeindeangehörige. Ausnahmen kann die Bürgerversammlung beschließen.

➔ **Abstimmung**

**Anmerkung:
Antrag wurde mit
großer Mehrheit
befürwortet!**

Welche vertragsrelevanten Anforderungen muss der Investor erfüllen - Pflichtenheft?

Aktuell läuft ein informelles Markterkundungsverfahren mit dem Ziel, das Interesse im Markt an sich zu ermitteln. Das förmliche Vergabeverfahren einschließlich einer ggf. europaweiten Ausschreibung wird derzeit vorbereitet und beginnt Anfang 2025. Dazu gehört auch die Erarbeitung von Bedingungen, die an potentielle Käufer gestellt werden.

Ist die Ausschreibung europaweit, wann wird sie gestartet und wann ist der Rückfluss terminiert?

Die Ausschreibung wird öffentlich und ggf. europaweit erfolgen. Zum Zeitplan kann noch keine verbindliche Aussage getroffen werden, da dieser von verschiedenen Faktoren abhängt, die aktuell zum Teil noch in Klärung sind. Ziel ist aber ein weitgehender Abschluss in 2025.

Wer führt namentlich die Verhandlungen mit den Interessenten?

Da Verkäufer der Zweckverband Kurmittelhaus ist, werden die Verhandlungen maßgeblich vom Vorsitzenden des Zweckverbands, Bezirkstagspräsident Dr. Olaf Heinrich geführt. Dieser wird dabei von seiner Verwaltung sowie fachlichen Beratern unterstützt. BGM Dr. Grünewald wird als Bürgermeister der Standortgemeinde ebenfalls eingebunden sein.

Wie setzt sich der Sanierungs- und Investitionsbedarf zusammen?

Technik- und Saunageschoss

mit dem Großteil der haustechnischen Anlagen u.a. mit

- Heizungszentrale
- BHKW,
- Gasbrennwertheizung,
- WW-Vorlagebehälter,
- Thermalwasser,
- hydraulische Weiche
- Lüftungszentralen und -geräte,
- Badewasseraufbereitungsanlagen,
- NSHV-Raum,
- BMZ und
- SAA-Raum.

Badeschoss

mit

- Funktionsräumen (Duschen, Umkleiden) für die Besucher sowie die Badehalle.
- Haustechnik, z.B. Wasserbereitung, SiBe-Zentrale
- Wildwassergebäude mit Saunalandschaft

Tiefgarage u.a. mit den

- TG Lüftungsanlagen,
- die Sprinkleranlage,
- die Trafo- und Mittelspannungsanlage mit
- der zentralen Energieversorgung

Eingangsgeschoss (EG)

mit u.a.

- Kassenbereich
- Eingangsbereich
- Verwaltungsräume.
- Räume für Fremdnutzung (ehemalige Naturheilpraxis).
- Cafeteria (Fremdvermietung) sowie der Galeriebereich der Badehalle vorhanden.

Obergeschoss

mit u.a.

- abgetrennter Bereich für Physio und Reha.
- Büro der Werksleitung (westlicher Flügel)

In den östlichen und südlichen Räumen waren

- Wannenbäder,
- Massagen,
- Moorbäder,
- Ayurveda und
- Kosmetik

untergebracht.

Diese sind derzeit überwiegend ungenutzt und sollen im Zuge der Sanierung einer neuen Nutzung zugeführt werden.



Wertungsmatrix

	Zustand der Anlagen	Verfügbarkeit der Anlagen	Ersatzteil-verfügbarkeit	Sanierungsbedarf bis 2030
10	sehr kritisch	sehr kritisch	nein	sofort
9	kritisch	Ausfall jederzeit möglich	sehr kritisch	kurzfristig
8	sehr schlecht	Ausfall kurzfristig möglich	kritisch	zeitnah
7	schlecht	Ausfall sehr wahrscheinl.	sehr schlecht	bald
6	problematisch	Ausfall wahrscheinlich	schlecht	
5	läuft mit ger. Einschränk.	Ausfall möglich	problematisch	mittelbar
4	läuft	mittelfristig gegeben	gegeben	
3	gut	gegeben	gut	mit KG 300
2	sehr gut	hoch	sehr gut	ab 2030
1	ohne Probleme	sehr hoch	ohne Probleme	nein

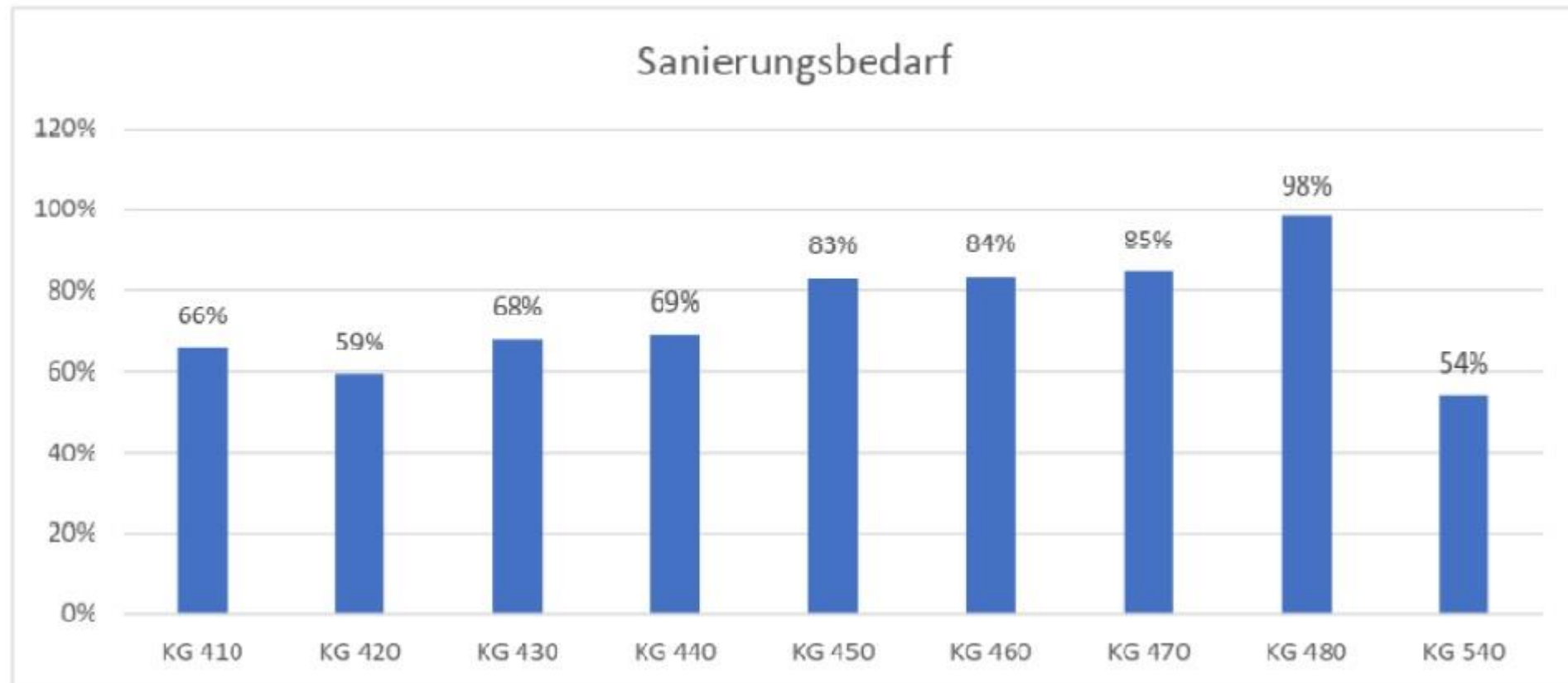
KG	Kostengruppe nach DIN 276
Anlage	Beschreibung der Anlagen
VDI2067	Anlagenlaufzeit nach DIN VDI 2067 in Jahren
Bermerkung	Detailangaben
Z	Zustand der Anlagen
V	Verfügbarkeit der Anlage
E	Ersatzteilverfügbarkeit
S	Sanierungsbedarf
vL	voraussichtliche Lebensdauer / Restlaufzeit bis zum Jahr 20xx



Kaiser-Therme / Sanierung der TGA - Vorentwurf

		Beurteilung							
		Anzahl Wertungspunkte pro Beurteilungspunkt	Anzahl max. Wertungspunkte	Z	V	E	S	Gesamt	Bewertung in %
KG 410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen			130	520	85	83		
KG 420	Wärmeversorgungsanlagen	130	520	76	69	83	81	309	59%
KG 430	Lufttechnische Anlagen	350	1400	237	231	262	227	957	68%
KG 440	Starkstromanlagen	170	680	121	121	116	114	472	69%
KG 450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	120	480	100	108	100	92	400	83%
KG 460	Aufzugs- und Förderanlagen	20	80	17	16	17	17	67	84%
KG 470	Nutzungsspezifische Anlagen	270	1080	237	236	236	207	916	85%
KG 480	Gebäude-automation	60	240	59	59	59	59	236	98%
KG 540	Technische Anlagen in Außenanlagen	50	200	27	27	27	27	108	54%
		5200		959	950	990	909	3808	73%





KG	Bezeichnung	KS - netto	KS - brutto
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	1.320.000,00 €	1.570.800,00 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	1.450.000,00 €	1.725.500,00 €
430	Raumlufttechnische Anlagen	2.502.000,00 €	2.977.380,00 €
440	Elektrische Anlagen	1.844.500,00 €	2.194.955,00 €
	PV-Anlagen	498.500,00 €	593.215,00 €
450	Informationstechnische Anlagen	520.000,00 €	618.800,00 €
460	Förderanlagen	78.000,00 €	92.820,00 €
470	Nutzungsspezifische Anlagen	2.142.000,00 €	2.548.980,00 €
480	Gebäudeautomation	1.824.000,00 €	2.170.560,00 €
540	Techn. Einbauten in Außenanlagen	320.000,00 €	380.800,00 €
Gesamt - Kostenschätzung		12.499.000,00 €	14.873.810,00 €

IB Aquaforum:

„Bei Vergabe der Bauleistungen im Sommer/Herbst 2027 werden sich die Kosten der Bauleistungen von derzeit ca. 14.873.810 € brutto um ca. 3.378.600 € brutto auf ca. 18.251.400 € brutto erhöhen.“

Gesamtschätzung Technikanierung (alles Netto-Kosten):

	12.499.000,- Euro Schätzung IB Aquaforum
zzgl.	2.470.000,- Euro Planungskosten
zzgl.	2.231.000,- Euro Unvorhergesehenes

>> 17.200.000,- Euro netto

➔ Kostenaufwand Technikanierung inkl. Baukostensteigerungen bis 2027: rund 22.000.000,- Euro netto

Zu diesen Kosten der Techniksanie rung kommen die Kosten für die „bauliche Attraktivierung“ hinzu.

Diese umfassen insb.:

- Austausch Bodenbeläge, insb. in den Becken (idR aus 1993)
 - Sanierung Kuppeldach (Isolierung)
 - Sanierung Fußbodenheizung (teilweise defekt)
 - Sanierung Wildwasserkanal (undicht)
-
- ➔ Hierfür keine ingenieurfachliche Untersuchung vorhanden.
 - ➔ Reine Grobkostenschätzung orientiert an früheren Baumaßnahmen in anderen Thermen, umgerechnet auf die Flächen/Raummaß der Kaiser-Therme
 - ➔ **Auszugehen von ca. 13.000.000,- Euro**

- Für die Gesamtkosten wurde ein Zeitraum von 15 Jahren betrachtet.
 - In dieser Zeit fallen nicht nur Baukosten (22 Mio. Euro + 13. Mio. Euro) an, sondern auch laufende Kosten des Betriebs, insb.:
 - Fortzahlung von Löhnen, auch während Sanierungs- und Schließungsphase
 - Sonstige Betriebskosten (insb. Energie)
 - Finanzierungskosten
- ➔ Auch in den nächsten Jahren ist von Defizit auszugehen (bisher 1 bis 1,5 Mio. Euro/Jahr; künftig ca. 3 Mio. Euro/Jahr)
- ➔ Diese Kosten der nächsten 15 Jahre wurden mit 17.000.000,- Euro berechnet

Instand und Invest

Übersicht 2009 bis 2023

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Instandh. Betriebsgeb.+ Umb. Heizung Notv.	72.023 €	63.024 €	45.423 €	52.300 €	58.364 €	94.716 €	61.797 €	59.904 €
Instandh. Sanitäre Anl.	6.066 €	4.717 €	5.464 €	7.276 €	4.239 €	5.190 €	6.470 €	2.404 €
Instandh. BVO u. Masch. / BMZ	48.393 €	49.646 €	50.960 €	33.761 €	40.904 €	64.791 €	34.485 €	75.354 €
Instandh. BVO-Erwerbsteuer	- €	- €	- €	- €	3.684 €	- €	766 €	- €
Instandhaltungen gesamt	126.482 €	117.387 €	101.848 €	93.337 €	107.191 €	164.697 €	103.518 €	137.662 €
Bauliche Investitionen	20.873 €	198.712 €	34.494 €	1.277 €	56.419 €	76.860 €	346.236 €	737.010 €
Investitionen BVO u. Maschinen	221.687 €	63.185 €	145.392 €	436.910 €	436.581 €	198.103 €	112.622 €	20.835 €
Investitionen gesamt	242.560 €	261.897 €	179.886 €	438.187 €	493.000 €	274.963 €	458.858 €	757.845 €
Instandhaltungen+ Investitionen gesamt	369.042 €	379.284 €	281.734 €	531.524 €	600.191 €	439.660 €	562.376 €	895.507 €

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Gesamt
Instandh. Betriebsgeb.+ Umb. Heizung Notv.	157.912 €	325.893 €	149.612 €	160.478 €	172.380 €	220.451 €	313.650 €	2.007.926 €
Instandh. Sanitäre Anl.	5.641 €	3.186 €	16.779 €	2.664 €	5.207 €	2.810 €	10.272 €	88.384 €
Instandh. BVO u. Masch. / BMZ	97.377 €	79.952 €	92.446 €	68.752 €	58.705 €	92.866 €	110.528 €	998.921 €
Instandh. BVO-Erwerbsteuer	- €	- €	- €	- €	70 €	- €	- €	4.520 €
Instandhaltungen gesamt	260.930 €	409.030 €	258.837 €	231.894 €	236.361 €	316.126 €	434.449 €	3.099.750 €
Bauliche Investitionen	17.696 €	263.778 €	319.295 €	418.738 €	29.574 €	11.194 €	150.168 €	2.682.324 €
Investitionen BVO u. Maschinen	43.863 €	177.322 €	85.259 €	9.496 €	10.769 €	54.238 €	46.285 €	2.062.547 €
Investitionen gesamt	61.559 €	441.100 €	404.554 €	428.234 €	40.343 €	65.432 €	196.453 €	4.744.871 €
Instandhaltungen+ Investitionen gesamt	322.489 €	850.130 €	663.391 €	660.128 €	276.704 €	381.558 €	630.902 €	7.844.621 €

Gesamtkosten von rund 52 Mio. € zusammengesetzt aus:

- 22 Mio. € Technik
 - 13 Mio. € „bauliche Attraktivierung“
-
- = **35 Mio. €** Gesamtkosten **bauliche** Maßnahmen auf Basis von Schätzungen

Zzgl. 17 Mio. € Finanzierungskosten, laufendes Betriebsdefizit

= **52 Mio. Gesamtkostenaufwand für die Sanierung**

Davon:

- 20 % Markt Bad Abbach = 10,4 Mio. €
- 20 % Landkreis Kelheim = 10,4 Mio. €
- 60 % Bezirk Niederbayern = 31,2 Mio. €

Markt Bad Abbach wäre über Kreisumlage auch an den Kosten von Bezirk und Landkreis beteiligt!

Wie konnte es zu einem solch hohen Sanierungsbedarf kommen, warum wurde nicht frühzeitig ausreichend investiert?

Es wurde und wird kontinuierlich in die Therme investiert.

In den letzten 14 Jahren allein rund 8.000.000 Euro.

Es wurden insb. saniert/erneuert/ergänzt:

- Saunabereich
- Brandschutz
- Trinkwasseranlage
- Umkleiden/Duschen

Instand und Invest

Übersicht 2009 bis 2023

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Instandh. Betriebsgeb. + Umb. Heizung Notv.	72.023 €	63.024 €	45.423 €	52.300 €	58.364 €	94.716 €	61.797 €	59.904 €
Instandh. Sanitäre Anl.	6.066 €	4.717 €	5.464 €	7.276 €	4.239 €	5.190 €	6.470 €	2.404 €
Instandh. BVO u. Masch. / BMZ	48.393 €	49.646 €	50.960 €	33.761 €	40.904 €	64.791 €	34.485 €	75.354 €
Instandh. BVO-Erwerbsteuer	- €	- €	- €	- €	3.684 €	- €	766 €	- €
Instandhaltungen gesamt	126.482 €	117.387 €	101.848 €	93.337 €	107.191 €	164.697 €	103.518 €	137.662 €
Bauliche Investitionen	20.873 €	198.712 €	34.494 €	1.277 €	56.419 €	76.860 €	346.236 €	737.010 €
Investitionen BVO u. Maschinen	221.687 €	63.185 €	145.392 €	436.910 €	436.581 €	198.103 €	112.622 €	20.835 €
Investitionen gesamt	242.560 €	261.897 €	179.886 €	438.187 €	493.000 €	274.963 €	458.858 €	757.845 €
Instandhaltungen+ Investitionen gesamt	369.042 €	379.284 €	281.734 €	531.524 €	600.191 €	439.660 €	562.376 €	895.507 €

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Gesamt
Instandh. Betriebsgeb. + Umb. Heizung Notv.	157.912 €	325.893 €	149.612 €	160.478 €	172.380 €	220.451 €	313.650 €	2.007.926 €
Instandh. Sanitäre Anl.	5.641 €	3.186 €	16.779 €	2.664 €	5.207 €	2.810 €	10.272 €	88.384 €
Instandh. BVO u. Masch. / BMZ	97.377 €	79.952 €	92.446 €	68.752 €	58.705 €	92.866 €	110.528 €	998.921 €
Instandh. BVO-Erwerbsteuer	- €	- €	- €	- €	70 €	- €	- €	4.520 €
Instandhaltungen gesamt	260.930 €	409.030 €	258.837 €	231.894 €	236.361 €	316.126 €	434.449 €	3.099.750 €
Bauliche Investitionen	17.696 €	263.778 €	319.295 €	418.738 €	29.574 €	11.194 €	150.168 €	2.682.324 €
Investitionen BVO u. Maschinen	43.863 €	177.322 €	85.259 €	9.496 €	10.769 €	54.238 €	46.285 €	2.062.547 €
Investitionen gesamt	61.559 €	441.100 €	404.554 €	428.234 €	40.343 €	65.432 €	196.453 €	4.744.871 €
Instandhaltungen+ Investitionen gesamt	322.489 €	850.130 €	663.391 €	660.128 €	276.704 €	381.558 €	630.902 €	7.844.621 €

- **Waren und sind die Leistungspreise der Therme marktgerecht?**
- **Wurden Preisvergleiche mit anderen Thermen und auch privaten Gesundheitsbädern durchgeführt, mit welchem Ergebnis? Ist das Leistungsspektrum Zeit- und Marktgerecht, welche Anwendungen sind neu, welche sind in den letzten Jahren weggefallen - warum?**

Antworten hierzu wurden von der Geschäftsführung der Thermengemeinschaft erbeten

- Die Waren- und Leistungspreise sind nicht leistungs- und marktgerecht, da zu günstig. Preise wurden in den letzten Jahren immer wieder angehoben, von leistungs- und marktgerechten Preisen ist man aber noch entfernt.
- Die nächste, bereits beschlossene Preiserhöhung erfolgt zum 01.01.25.
- Es fanden und finden immer wieder Vergleiche mit den weiteren Thermen der Thermengemeinschaft und weiteren ca. 14 Mitbewerbern statt. Daraus ergab sich die Erkenntnis nicht leistungs- und marktgerechter Preise.
- Als Ergebnis der Marktvergleiche und wegen völliger Unwirtschaftlichkeit wurde z.B. das Moorangebot im Jahr 2022 eingestellt. Darüber hinaus haben wir die Tarifstruktur auf 4 Eintrittskategorien vereinfacht. Diese Anpassung tritt zum 01.01.25 in Kraft. Ansonsten wurde immer wieder versucht, bestimmte Leistungen zu privatisieren (z.B. Kosmetik), was aber leider nur teilweise gelungen ist.
- Neue Produkte sind beispielsweise das Firmengesundheitsangebot 10+x, das Inhalationsangebot (Inhalationskabine), der Milon-Zirkel

Ca. 200.000 Besucher haben im letzten Jahr für sich Gesundheitsvorsorge durch den Besuch der Therme betrieben. Wird ein Investor zu vergleichbaren Preisen diese Leistung anbieten?

Da der Investor noch nicht feststeht, sind jegliche Aussagen zu Preisen reine Spekulation.

Ein privater Investor kann aber in Bereiche investieren, bei denen die öffentliche Hand stark limitiert ist (Gastronomie, „Wellness“) und dadurch erhebliche Deckungsbeiträge generieren.

Wer im Gesundheitswesen verantwortet die Bereitstellung von Gesundheitseinrichtungen, wer die Bereitstellung von Einrichtungen für Thermalwasseranwendungen?

Niemand „verantwortet“ dies. Es steht jedem Marktteilnehmer frei, solche Leistungen anzubieten.

Da rein auf Gesundheitsvorsorge spezialisierte Angebote aber in der Regel defizitär sind, wurde dies traditionell von der öffentlichen Hand getragen

Haben die Gremien den Zweckverband durch einen rechtswirksamen Beschluss beauftragt seine Selbstauflösung zu betreiben?

Art. 46 Abs. 1 Satz 1 KommZG und § 23 Verbandssatzung:

„Die Auflösung des Zweckverbands bedarf einer Mehrheit von zwei Dritteln der satzungsmäßigen Stimmenzahl in der Verbandsversammlung.“

- Ein Beschluss der Gremien der Gewährsträger (Bezirkstag, Kreistag und Marktgemeinderat) ist daher gesetzlich weder erforderlich, noch vorgesehen
- Bezirkstag hat dennoch seinen Verbandsräten empfohlen, einer Auflösung nach Übergangszeitraum zuzustimmen (19:3)
- Kreistag hat Zahlung von 1,75 Mio. Euro beschlossen unter der Bedingung, dass der Zweckverband aufgelöst wird (27:19)
- Marktgemeinderat hat Auflösung des Zweckverbands nach Übergangszeitraum zugestimmt (17:7)

Der Zweckverband hat beschlossen:

Durchführung des Verkaufsprozesses (9:0):

- Der Zweckverband Kurmittelhaus Bad Abbach führt einen strukturierten Verkaufsprozess oder ein strukturiertes Bieterverfahren für die Kaiser-Therme durch, mit dem Ziel, einer – wenn auch veränderten – Nutzung der Kaiser-Therme nach einer Veräußerung.
- Dieser Prozess muss bis spätestens 30.09.2026 abgeschlossen sein.
- Das Bieterverfahren muss geeignet sein, ein repräsentatives Ergebnis für den Kaufpreis zu liefern.
- Städtebauliche Vorgaben der Marktgemeinde sind ggf. im Bebauungsplan bzw. in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Erwerber zu regeln.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die weitergehenden Schritte vorzubereiten.

Auflösung (9:0):

- Sollte der angestrebte strukturierte Verkaufsprozess oder das strukturierte Bieterverfahren wider Erwarten nicht bis zum 30.9.2026 zum Abschluss gebracht werden können, ist der Betrieb einzustellen und der Zweckverband Kurmittelhaus Bad Abbach nach § 23 der Verbandssatzung aufzulösen.
- Die Einzelheiten der Auflösung sind nach Einleitung des Verfahrens zwischen den Verbandsmitgliedern durch Vereinbarung zu regeln.
- Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Vereinbarung vorzubereiten und der Versammlung und den beteiligten Mitgliedern zum Beschluss vorzulegen.

Wer hat die inhaltlichen Vorgaben für die Auflösung des Zweckverbandes diesem gegeben?

Die Verwaltung des Zweckverbands ist beauftragt einen Entwurf zu erstellen, der mit den drei Gewährsträgern abzustimmen ist.

Werden andere Thermen in Bayern mit vergleichbaren Anforderungen (Wirtschaftlichkeit, Sanierungsbedarf) einer Überprüfung unterzogen oder liegt die Entscheidung einer Selbstauflösung ausschließlich bei den jeweiligen Zweckverbänden?

Bürgermeister von Bad Abbach hat keinen Einblick in die Strukturen oder Entscheidungsprozesse anderer Thermen. Die jeweiligen Rechtsträger handeln eigenverantwortlich.

Antrag 3: Transparenz Strukturausgleich (Antragsteller: Siegfried Schneider)

Der Marktgemeinderat möge beschließen, dass Bürgermeister Dr. Grünewald dem gesamten Marktrat Zugang zu nachstehenden Dokumenten ermöglicht:

- Mail des Innenministeriums mit der Aussage der Zulässigkeit besagter Strukturausgleichszahlungen
- Beauftragung des Fachanwaltes für die Prüfung der rechtlichen Statthaftigkeit
- Protokollauszug des Bezirkstags aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 04.07.24

Stellungnahme BGM Dr. Grünewald:

Der Strukturausgleich in Höhe von insgesamt 7 Mio. Euro wurde vom Bezirkstag sowie Kreistag beschlossen. Der Marktgemeinderat hat die Annahme dieser Zahlung einstimmig beschlossen.

Das Schreiben des StMI wurde in der Sitzung am 4.7.2024 verlesen.

Die beantragten Unterlagen werden gerne zur Verfügung gestellt.

- ➔ Abstimmung meines Erachtens nicht erforderlich
- ➔ Bleibt Antrag aufrecht erhalten?

**Anmerkung:
Antrag wurde nicht
aufrecht erhalten!**

Antrag 4: Stimmiges Sanierungskonzept (Antragsteller: Siegfried Schneider)

Der Marktgemeinderat möge Bürgermeister Dr. Grünewald beauftragen mit dem Zweckverband den Konzeptentwurf der Technikmitarbeiter, unter deren Regie, mit Unterstützung von externen Fachstellen inhaltlich abzusichern und Ergänzungen vorzunehmen. Ferner soll eine externe, moderierende und neutrale Begleitung des Planungsprozesse herangezogen werden.

Stellungnahme BGM Dr. Grünewald:

- Was beantragt wird, ist bereits geschehen.
- Die Überlegungen der Haustechnik wurden mit der Haustechnik am 28. März 2024 besprochen.
- Die Haustechnik hat dabei die Aussagen des Gutachtens zum Sanierungsumfang nicht in Frage gestellt.
- Der Vorschlag der Haustechnik wurde vom Ingenieurbüro sowie dem Referat für Bauen und Klimaschutz des Bezirks geprüft und als umsetzbar bewertet.
- Hierzu Stellungnahmen von IBAF vom 23. April und 25. Mai 2024
- Dies allerdings bei höherem Ausfallrisiko und insgesamt höheren Kosten.
- Gesamtkosten bei dieser Variante bei rund 62.500.000,- Euro
- Der Vorschlag geht davon aus, dass die finanzielle Lage der Gewährsträger in einigen Jahren die erforderliche Sanierung zulassen wird. **Davon ist jedoch nicht auszugehen.**
- Die Verbandsversammlung ist diesem Vorschlag daher nicht näher getreten.

Stellungnahme BGM Dr. Grünewald:

- Abstimmung meines Erachtens nicht erforderlich
- Bleibt Antrag dennoch aufrecht erhalten

**Anmerkung:
Antrag erhielt 67 von
255 Stimmen und damit
keine Mehrheit!**

Antrag 5: Übernahme aller Mitarbeiter (Antragstellerin: Sieglinde Wasöhrl)

Der Marktgemeinderat möge Herrn Bürgermeister Dr. Grünewald beauftragen mit dem Zweckverband eine Änderung des Exposés für eine verpflichtende Übernahme aller Mitarbeiter zu erwirken (Betriebsübernahme).

Stellungnahme BGM Dr. Grünewald:

- Exposé dient als erste Information an potentielle Interessenten im Rahmen der Markterkundung
- Ich habe für den Markt Bad Abbach dazu Beiträge geliefert.



Di 17.09.2024 08:01

Grünewald Benedikt

AW: EILT - AW: Kaiser-Therme Bad Abbach - Exposé und Datenraum --> Erinnerung Materialliste und aktuelle Ergänzungswünsche

An Detlef Jarosch; Häring Joachim; Landes Katrin; Altmannspurger Franz

Cc Dr. Katja Zielke; Markus Bloching; Daniel Skrobek; Brunner Georg; Diermeier Monika



Exposé_überarbeitet_final.pdf
7 MB



2024-09-10-Symbiose-B-Plan-mit-Vorentwurf-Ab-in-den-Sueden.pdf
6 MB

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei sende ich das von uns durchgesehene Exposé mit Anmerkungen.

Zu den Leistungen und Bedingungen des Marktes folgende Stichpunkte, die Sie – so nehme ich an – in bewährter Manier ausformulieren:

Leistungen:

- Baurecht vorhanden mit großzügigen GRZ und GFZ; Bereitschaft zu Änderungen vorhanden
- Geschoßflächenbeiträge sind in großem Umfang bereits entrichtet (keine weitere Belastung insofern bei Bebauung), soweit es keine Gemeindeflächen waren (betrifft Fläche direkt neben Therme)?
- Alt-BPlan, d.h. idR keine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht bei Änderungen des Bauleitplans
- Gemeinde plant nachhaltige Wärmeversorgung durch Fernwärme
- Gemeinde plant eine Kinderbetreuungseinrichtung, in der auch ein Mitarbeiterkontingent vorstellbar ist
- Realisierung von Mitarbeiterwohnen möglich

Bedingungen:

- Zugang für die Öffentlichkeit bleibt erhalten. Kein „closed shop“
- Anschluss Therme und Neubauten an Fernwärmeversorgung (ein indikativer Wärmepreis wird von uns aktuell erarbeitet und liegt demnächst vor)
- Erhalt der Arbeitsplätze

Richtig ist:

- Im zunächst verwendeten Exposé steht, die Übernahme der Mitarbeiter sei möglich, aber nicht verpflichtend.
- **Dieser Satz entspricht nicht den von mir formulierten Bedingungen!**
- Diese Bedingung wurde zunächst außer Acht gelassen, aber durch die Agentur später eingearbeitet.
- Es gilt § 613a BGB!

§ 613a Abs. 1 Satz 1 und Abs. 6 Satz 1 BGB:

„Geht ein Betrieb oder Betriebsteil durch Rechtsgeschäft auf einen anderen Inhaber über, so tritt dieser in die Rechte und Pflichten aus den im Zeitpunkt des Übergangs bestehenden Arbeitsverhältnissen ein.

[...]

Der **Arbeitnehmer** kann dem Übergang des Arbeitsverhältnisses innerhalb eines Monats nach Zugang der Unterrichtung nach Absatz 5 schriftlich widersprechen.“

- Es ist und bleibt für mich essentiell, dass die Arbeitsplätze in vollem Umfang erhalten bleiben.
- In den bisherigen Gesprächen mit Interessenten bestand nie der geringste Zweifel, dass diese selbst von der Übernahme aller Mitarbeiter ausgehen.
- Anstatt mit dem Exposé Menschen zu verunsichern, hätte ich mir eine direkte Kontaktaufnahme gewünscht.
- Exposé wurde mittlerweile geändert und in geänderter Fassung an Interessenten verteilt.

5. Leistungen und Erwartungen von Eigentümerseite

Leistungen

- **Vorhandenes Baurecht** mit großzügigen GRZ und GFZ sowie der **Bereitschaft zu konzeptbezogenen Änderungen**, sofern erforderlich
- **Geschoßflächenbeiträge** sind in **großem Umfang bereits entrichtet**, so dass bei gemeindlichen Flächen um die Therme herum keine weitere Belastung bei der Bebauung entsteht
- Es liegt ein **Alt-Bebauungsplan** vor, dementsprechend besteht in der Regel **keine naturschutz-rechtliche Ausgleichspflicht bei Änderungen** der Bauleitplanung
- Marktgemeinde Bad Abbach plant auf Basis der Wärmebedarfsplanung eine **nachhaltige Wärmeversorgung durch Fernwärme**. Dabei ist der **Thermenstandort** gemeinsam mit der Asklepios-Klinik und dem Kurhaus **in die Priorität 1 eingestuft**
- Marktgemeinde plant eine **Kinderbetreuungseinrichtung**, in der auch ein **Mitarbeiterkontingent** vorstellbar ist
- Am Standort ist die **Realisierung von Mitarbeiterwohnen** bau- und genehmigungsrechtlich möglich

Erwartungen

- Der entgeltpflichtige **Zugang für die Öffentlichkeit zum Thermal- und Saunabereich** muss grundsätzlich **erhalten und dauerhaft gewährleistet** bleiben
- Es besteht eine **Pflicht zur Um- / Nachnutzung des Thermenareals und zur Nutzung des Thermalwassers**. Der Investitions- bzw. Betriebspartner soll sich dabei möglichst **langfristig am Standort engagieren**
- Die Therme und zugehörige Neubauten **sollen an die gemeindeseitig geplante Fernwärmeversorgung angeschlossen** werden (ein indikativer Wärmepreis wird aktuell erarbeitet und liegt demnächst vor)
- Es wird ein **Betriebsübergang nach § 613a BGB** mit Übernahme der Mitarbeitenden angestrebt

➔ Abstimmung meines Erachtens nicht erforderlich
➔ Bleibt Antrag aufrecht erhalten?

**Anmerkung:
Antrag wurde aufrecht
erhalten, erhielt aber
lediglich 20 von 255
Stimmen!**

Antrag 6: Transparente Personalkosten (Antragsteller: Ralph Schäfer)

Der Marktgemeinderat möge Bürgermeister Dr. Grünewald beauftragen vom Zweckverband eine detaillierte Auflistung der Personalkosten für das Abrechnungsjahr 2023, die unter „Sonstiges“ nicht verfügbar sind, aufzuschlüsseln und zu erläutern.

Stellungnahme BGM Dr. Grünewald:

- Antrag nimmt Bezug auf eine bewusst auszugsweise Darstellung wichtiger betriebswirtschaftlicher Kennzahlen im Exposé
- Dieses weist aus:
 - Personalaufwand gesamt: 1.797.000,- Euro
 - Davon Thermalbad: 162.000,- Euro
 - Davon Sauna: 162.000,- Euro
 - Davon Therapie: 197.000,- Euro
 - Nicht näher aufgeschlüsselt daher: 1.276.000,- Euro

- In der KLR der Kaiser-Therme sind insgesamt 24 Kostenstellen gebildet
- Davon werden auf 12 Kostenstellen auch Personalaufwendungen geführt
- Von diesen 12 Kostenstellen wurden im Exposé mit Thermalbad, Sauna und Therapie lediglich 3 Kostenstellen exemplarisch dargestellt
- Die Interessenten haben im virtuellen Datenraum Zugang zur Gesamt-KLR und damit Kenntnis zu allen Zahlen

Personalkostenstellen bei der Kaiser-Therme (KLR für 2023):

Thermalbad:	162.000,-	}	Summe „Exposé-Zahlen“: 520.000,- Euro
Sauna:	162.000,-		
Therapie:	197.000,-		
Vital:	4.000,-	}	Summe „Sonstiges“: 1.278.000,- Euro
Prävention:	36.000,-		
Allg. Betriebstechnik:	316.000,-		
Reinigung/Hauswirtschaft:	310.000,-		
Personalabteilung:	45.000,-		
Finanzabteilung:	113.000,-		
Marketing:	5.000,-		
Allgemeine Verwaltung:	449.000,-		Gesamtsumme Aufwendungen Personal:
			1.798.000,- Euro
			(1.000 Euro Unterschied ist rundungsbedingt)

- Abstimmung meines Erachtens nicht erforderlich.
- Bleibt Antrag dennoch aufrecht erhalten?

**Anmerkung:
Antrag wurde nicht
aufrecht erhalten!**

Antrag 7: Transparente Bilanzen (Antragsteller: Ralph Schäfer)

Der Marktgemeinderat möge bitte per Beschluss die Herausgabe der Bilanzen, BWAs, Summen- und Saldenlisten der Kaiser-Therme für die letzten drei Jahre beim Zweckverband einfordern und diese ProTherme zur Verfügung stellen.

Stellungnahme BGM Dr. Benedikt Grünewald:

Art. 40 Abs. 1 Satz 1 KommZG:

„Soweit nicht dieses Gesetz etwas anderes vorschreibt, gelten für die Verbandswirtschaft die Vorschriften über die Gemeindewirtschaft oder nach Art. 26 Abs. 1 Satz 2 oder Satz 3 die Vorschriften über die Landkreiswirtschaft oder die Bezirkswirtschaft entsprechend.“

Art. 65 Abs. 5 Satz 3 BayGO:

„Gleichzeitig ist die Haushaltssatzung samt ihren Anlagen bis zur nächsten amtlichen Bekanntmachung einer Haushaltssatzung öffentlich zugänglich zu machen; darauf ist in der amtlichen Bekanntmachung der Haushaltssatzung hinzuweisen.“

- Die Haushaltssatzung kann daher jederzeit beim Bezirk Niederbayern eingesehen werden.
- Dies gilt nach Rücksprache mit dem Bezirk auch für zurückliegende Haushaltsjahre.
- Der Jahresabschluss für Kaiser-Therme wird voraussichtlich in der Verbandsversammlung am 26. November 2023 festgestellt. Er liegt danach für jedermann für sieben Tage zur Einsicht in der Kaiser-Therme aus.
- Im Übrigen wird die Haushalts- und Buchführung des Zweckverbands geprüft von:
 - Örtlicher Rechnungsprüfung
 - Überörtlicher Rechnungsprüfung
 - Im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses
 - Sowie im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses durch einen Wirtschaftsprüfer

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers für den Jahresabschluss 2022:

„Die Buchführung und der Jahresabschluss für das Jahr 2022 entsprechen nach meiner pflichtgemäßen Prüfung den Rechtsvorschriften und der Betriebsatzung. Der Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.“

→ Angesichts der Einsichtsrechte meines Erachtens keine Abstimmung erforderlich

→ Bleibt Antrag dennoch aufrecht erhalten

**Anmerkung:
Antrag wurde nicht
aufrecht erhalten!**

Antrag 8: Gesundheitsvorsorge (Antragstellerin: Sabine Kaspari)

Der Marktgemeinderat möge bitte prüfen lassen, ob ein Entfall der bis dato von der Kaiser-Therme erbrachten Versorgungsleistungen im Gesundheitssystem möglich ist, bzw. ob ein privater Investor verpflichtet ist, diese Kernaufgabe weiterhin anzubieten?

Stellungnahme BGM Dr. Grünewald:

- Ich bitte zunächst um Aufklärung durch die Antragstellerin
 - Was ist mit Versorgungsleistungen gemeint?
 - Was mit „Entfall [...] im Gesundheitssystem“?
- Ein Entfall von Leistungen ist grds. möglich, da keine gesetzliche Pflicht der Kaiser-Therme zur Erbringung von solchen Leistungen besteht
- Dies gilt sowohl für den Zweckverband, als auch für einen privaten Investor
- Ziel ist in jedem Fall ein möglichst umfassender Erhalt des bisherigen Angebots

- ➔ Abstimmung meines Erachtens nicht mehr erforderlich
- ➔ Bleibt Antrag dennoch aufrecht erhalten?

Anmerkung:
Antrag wurde aufrecht erhalten, erhielt aber lediglich 26 von 255 Stimmen!

Antrag 9: Stilllegung ist keine Option (Antragsteller: Willi Stolte)

Der Marktgemeinderat möge bitte erneut über den Weiterbetrieb der Therme beraten, eine Stilllegung grundsätzlich ausschließen und dies durch Beschluss auch vom Zweckverband einfordern.

Stellungnahme BGM Dr. Grünewald:

- Alle bisherigen Beschlüsse dienen dem Erhalt und dem Weiterbetrieb der Kaiser-Therme
- Markterkundung bestätigt Richtigkeit des eingeschlagenen Weges
- Marktgemeinderat kann Stilllegung nicht ausschließen, da alle Entscheidungen die Versammlung des Zweckverbands trifft

➔ **Abstimmung**

**Anmerkung:
Antrag wurde aufrecht
erhalten, erhielt aber
lediglich 32 von 255
Stimmen!**

Antrag 10: Wertermittlung Tiefgarage (Antragsteller: Gökhan Altincik)

Der Marktgemeinderat möge einen vereidigten Sachverständigen beauftragen den Wert der Tiefgarage und des in Besitz des Marktes befindlichen arrondierten Baulandes zu ermitteln.

Stellungnahme BGM Dr. Benedikt Grünewald:

- Wertgutachten ist beauftragt
- Dass und wann Gutachten beauftragt werden, wurde schon vor Monaten kommuniziert und in Sitzungen dargestellt

➔ Abstimmung meines Erachtens nicht erforderlich

➔ Bleibt Antrag dennoch aufrecht erhalten?

**Anmerkung:
Antrag wurde nicht
aufrecht erhalten!**

Antrag 11: Wertermittlung Kaiser-Therme (Antragsteller: Gökhan Altincik)

Der Marktgemeinderat möge Bürgermeister Dr. Grünewald beauftragen, mit dem Zweckverband eine aktuelle und zeitnahe Wertermittlung der Kaiser-Therme durch einen vereidigten Sachverständigen für das Jahr 2024 zu beauftragen.

Stellungnahme BGM Dr. Benedikt Grünewald:

- Wertgutachten ist beauftragt
- Dass und wann Gutachten beauftragt werden, wurde schon vor Monaten kommuniziert und in Sitzungen dargestellt

➔ Abstimmung meines Erachtens nicht erforderlich

➔ Bleibt Antrag dennoch aufrecht erhalten?

**Anmerkung:
Antrag wurde nicht
aufrecht erhalten!**

Antrag 12: Außerordentliche Marktratssitzung (Antragsteller: Josef Geitner)

Der MGR möge bitte in einer außerordentlichen Marktratssitzung, wenn möglich noch in 2024, über alle Fragen und Anträge beraten und beschließen.

Stellungnahme BGM Dr. Benedikt Grünewald:

Art. 18 Abs. 5 Satz 1 BayGO:

„Empfehlungen der Bürgerversammlungen müssen innerhalb einer Frist von drei Monaten vom Gemeinderat behandelt werden.“

Dieser gesetzlichen Pflicht wird natürlich entsprochen. Bis Jahresende allerdings bereits drei Marktratssitzungen angesetzt.

- **Abstimmung meines Erachtens nicht erforderlich, da kein Antrag mehrheitlich befürwortet wurde**
- **Zusage des BGM, dass alle Anträge dennoch im Marktrat behandelt werden**
- **Bleibt Antrag dennoch aufrecht erhalten?**

**Anmerkung:
Antrag wurde nicht
aufrecht erhalten!** ⁶³

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

Markt Bad Abbach | Raiffeisenstraße 72 | 93077 Bad Abbach | www.bad-abbach.de