

Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Marktgemeinderates

am Mittwoch, 15. Mai 2024

im Kurhaus Bad Hindelang

5. Sitzung

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 20:13 Uhr

Anwesend:

Erste Bürgermeisterin	Dr. Rödel Sabine
Zweiter Bürgermeister	Enders Eric
Dritter Bürgermeister	Karg Thomas
Marktgemeinderat	Besler Stephan
Marktgemeinderat	Blanz Simon
Marktgemeinderat	Geißler Dominic
Marktgemeinderat	Huber Joachim
Marktgemeinderätin	Karg Barbara
Marktgemeinderat	Keck Alexander
Marktgemeinderätin	Keck Monika
Marktgemeinderat	Kling Simon
Marktgemeinderat	Pargent Reinhard
Marktgemeinderat	Schöll Christian
Marktgemeinderat	Scholl Kaspar
Marktgemeinderat	Wechs Jakob
Marktgemeinderat	Wechs Johann

Entschuldigt:

Marktgemeinderätin	Beßler Melanie
Marktgemeinderat	Endraß Matthias
Marktgemeinderätin	Fink Brigitte
Marktgemeinderat	Fritz Valentin
Marktgemeinderätin	Weber Marion

Ferner:

Hauptamtsleiter	Berktold Manfred
Kämmerer	Reitzner Edgar
Finanzverwaltung	Sali Wilhelm
Marktbauamtsleiter	Wechs Stefan
Schrifführerin	Burlefinger Bernadette

Die Öffentlichkeit ist durch ca. 6 Besucher vertreten.

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
------------	---

- 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 17.04.2024**
- 2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**
- 3. Wahlangelegenheiten**
 - 3.1 Berufung von David Meßenzehl zum Abstimmungsleiter des Bürgerentscheids "Jochpass Memorial"
- 4. Verkehrsangelegenheiten**
 - 4.1 Änderung/Ergänzung der Parkgebührenordnung
- 5. Kommunale Beteiligungen**
 - 5.1 Beschlussfassung über den weiteren Antrag auf Befreiung von Art. 94 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 GO für die Hornbahn Hindelang Verwaltungs GmbH
- 6. Haushalts- und Finanzangelegenheiten**
 - 6.1 Gewährung eines Zuschusses für den Garagen- und Umkleideanbau an die Bergwacht-Rettungswache Bad Hindelang - Antrag der Bergwacht Hindelang vom 05.05.2024
- 7. Einbeziehungssatzung "Am Schrotweg" (FI.Nr. 3635-3)**
 - 7.1 Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen nach Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss
- 8. Hotel "Bären", Bad Oberdorf**
 - 8.1 Entscheidung über das weitere Vorgehen mit Durchführungsbeschluss
- 9. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen**

Vorbemerkungen:

Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Zur Prüfung des Protokolls zu dieser Sitzung sind Marktgemeinderat Dominic Geißler und Marktgemeinderat Joachim Huber vorgemerkt. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 17.04.2024

Gemäß Einladung waren die Marktgemeinderatsmitglieder Reinhard Pargent und Alexander Keck für die Überprüfung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 17.04.2024 eingeteilt. Der Marktgemeinderat genehmigt nach Überprüfung das Protokoll der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 17.04.2024.

2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung

Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel und Kämmerer Edgar Reitzner informieren über folgende in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Entscheidungen:

- NÖ-Sitzung vom 13.12.2023:

Abschluss des Pachtvertrages für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 3089, Gemarkung Bad Hindelang über eine Fläche von ca. 2,01 ha mit einer Vertragszeit von 27 Jahren (01.01.2024 – 31.12.2050) zur Nutzung als Parkplatz, Sportplatz sowie für Wanderweg und Loipe.

Erwerb des Grundstücks Fl.Nr. 3969, Gemarkung Bad Hindelang mit einer Fläche von 1.732 m².

- NÖ-Sitzung vom 11.03.2024:

Zustimmung zum Kompletterwerb von 60.402 Öko-Wertepunkte von Herrn Benedikt Beßler zum Gesamtpreis von 143.756,76 €.

- NÖ-Sitzung vom 17.04.2024:

Auftragsvergabe für die Wärmeversorgung Grund- und Mittelschule Bad Hindelang auf Grundlage des Angebotes vom 09.04.2024 an die Firma Smart Energy GmbH aus Betzigau. Für die ersten 10 Jahre wird mit einem Angebotspreis in Höhe von 681.374,71 € / brutto gerechnet.

3. Wahlangelegenheiten

3.1 Berufung von David Meßenzehl zum Abstimmungsleiter des Bürgerentscheids "Jochpass Memorial"

Hauptamtsleiter Manfred Berkold informiert, dass gem. Art. 5 des Gemeinde- und Landkreiswahlgesetzes (GLKrWG) der Marktgemeinderat die Erste Bürgermeisterin, einen der weiteren Bürgermeister, eine der weiteren stellvertretenden Personen, ein

sonstiges Gemeinderatsmitglied oder eine Person aus dem Kreis der Bediensteten der Gemeinde zum Wahlleiter für die Gemeindewahlen beruft. Außerdem wird aus diesem Personenkreis zugleich eine stellvertretende Person gewählt.

Zur Wahlleiterin oder zum Wahlleiter für die Gemeindewahlen oder zu deren Stellvertretung kann nicht berufen werden, wer bei der Wahl zur Ersten Bürgermeisterin oder zum Ersten Bürgermeister oder zum Gemeinderat mit seinem Einverständnis als sich bewerbende Person aufgestellt worden ist, für diese Wahlen eine Aufstellungsversammlung geleitet hat oder bei diesen Wahlen beauftragte Person für den Wahlvorschlag oder deren Stellvertretung ist.

Die Verwaltung schlägt vor, Herr David Meßenzehl zum Abstimmungsleiter sowie Herr Manfred Berkold zu dessen Stellvertreter für den Bürgerentscheid „Jochpass Memorial“ zu berufen. Beide vorgeschlagenen Personen sind Bedienstete des Marktes Bad Hindelang.

Die Berufung ist der Rechtsaufsichtsbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Auf Nachfrage aus dem Marktgemeinderat berichtet Herr Berkold, dass aufgrund der zeitgleichen Organisation des Bürgerentscheids „Jochpass Memorial“ in Verbindung mit der Europawahl am Sonntag, 09.06.2024 der Mehraufwand für die Bürger*innen sowie die Verwaltung möglichst geringgehalten werden konnte.

Beschluss:

(16 : 0 Stimmen)

1. Für den Bürgerentscheid „Jochpass Memorial“ wird David Meßenzehl zum Abstimmungsleiter berufen.
2. Für den Bürgerentscheid „Jochpass Memorial“ wird Manfred Berkold zum stellvertretenden Abstimmungsleiter berufen.

4. Verkehrsangelegenheiten

4.1 Änderung/Ergänzung der Parkgebührenordnung

Hauptamtsleiter Manfred Berkold berichtet, dass der Parkplatz Wiedhagbahn (P3 alt) aus einer Fläche der Bergbahnen Hindelang-Oberjoch zu 1.000 qm (22% der Gesamtfläche) und einer Fläche des Marktes Bad Hindelang zu 3.617 qm (78% der Gesamtfläche) besteht. Bis zum Jahr 2009 war die gemeindliche Fläche an die Bergbahnen Hindelang-Oberjoch verpachtet; der Pachtvertrag lief im Jahr 2009 aus.

In der Vergangenheit stand dieser Parkplatz Nutzern im Winter (Langläufer und Skifahrer) kostenfrei zur Verfügung. Außerhalb der Wintersaison wurde der Parkplatz gesperrt. Seit dem Jahr 2023 ist der Parkplatz ganzjährig geöffnet.

Um die gemeindlichen Unterhaltskosten (Schneeräumung, Parkplatzpflege) zu decken und für eine Gleichbehandlung der Gäste zu sorgen wird empfohlen, auf dem Parkplatz Wiedhagbahn (P3 alt) ebenfalls in gleicher Höhe Parkgebühren zu erheben wie auf den Parkplätzen Dorf (P1) und Iselerbahn (P2).

Aufgrund der exponierteren Lage könnte zusätzlich auf dem Parkplatz Wiedhagbahn (P3 alt) Mehrtagesparken, allerdings ohne Übernachtung (keine Camper) ermöglicht werden.

Für eine rechtmäßige Erhebung der weiteren Parkgebühren auf dem Parkplatz Wiedhagbahn (P3 alt) ist eine Änderung/Ergänzung der Parkgebührenordnung notwendig.

Die Anschaffung eines neuen Parkautomaten wäre nicht erforderlich. Die Begleichung der Parkgebühren könnte per Smartphone mittels Nutzung der Parkster-App erfolgen. Für denjenigen Personenkreis, welcher die Parkster-App nicht nutzen möchte, steht der benachbarte Parkplatz Iselerbahn (P2) mit seinen Automaten zur Verfügung (allerdings nicht für Mehrtagesparken).

Herr Bertold stellt anhand einer Übersicht die Parkgebühreneinnahmen sowie Ausgaben, Bewirtschaftungskosten wie Schneeräumung und Unterhalt vor. Die Aufteilung der Einnahmen und Ausgaben soll zukünftig analog der Grundstücksgrößen erfolgen. Die Einnahmen der Verwarn-/Bußgelder verbleiben bei der Marktgemeinde als Aufwandsersatz für die Kosten der Verkehrsüberwachung.

Hauptamtsleiter Manfred Bertold erläutert abschließend anhand der „*Änderungsverordnung des Marktes Bad Hindelang über die Parkgebühren*“, die neu eingearbeiteten Inhalte und beantwortet aufkommende Fragen hierzu.

Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel ergänzt, dass es bereits Überlegungen gibt, Saisonkarteninhabern für den entsprechenden Gültigkeitszeitraum eine Ermäßigung auf die Parkgebühren zu gewähren (vgl. Markt Oberstdorf). Dies ist jedoch aus technischen Gründen lediglich für über die Parkster-App gebuchten Parkgebühren möglich. Diese Ermäßigung ist durch die allgemeine Ausnahmeregelung gem. § 5 Nr. 8 der gemeindlichen Parkgebührenverordnung möglich. Der Marktgemeinderat befürwortet die Einführung dieses Vergünstigungsangebotes für die Parkplätze mit örtlicher Nähe zu den Bergbahnbetrieben im Gemeindegebiet.

Beschluss:

(16 : 0 Stimmen)

1. Die vorliegende Änderungsverordnung des Marktes Bad Hindelang über die Parkgebühren wird in der vorliegenden Fassung beschlossen. Der Wortlaut ist Bestandteil des Beschlusses und dem Protokoll als **Anlage 1** auf der Seite 143 beigelegt.
2. Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel wird ermächtigt, die entsprechende vertragliche Regelung im Rahmen der Gebührenerhebung auf dem Wiedhagparkplatz (P3 alt) mit den Bergbahnen Hindelang-Oberjoch AG zu vereinbaren.
3. Für Saisonkarteninhaber wird auf den Parkplätzen Iselerbahn (P2), Wiedhagbahn (P3 alt), Parkplatz Sportplatz und Kunstrasenplatz sowie Parkplatz Schwimmbad für den jeweiligen Gültigkeitszeitraum eine Ermäßigung der über die Parkster-App gebuchten Parkgebühren um 2,00 € pro Parkvorgang gewährt. Eine Vergünstigung am Automaten ist technisch nicht möglich.

5. Kommunale Beteiligungen

5.1 Beschlussfassung über den weiteren Antrag auf Befreiung von Art. 94 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 GO für die Hornbahn Hindelang Verwaltungs GmbH

Kämmerer Edgar Reitzner gibt bekannt, dass Art. 94 der Gemeindeordnung (GO) für Unternehmen in Privatrechtsform folgendes vorschreibt, wenn der Gemeinde die Mehrheit der Anteile an einem Unternehmen gehört (Hinweis: Die Marktgemeinde Bad Hindelang ist an der Hornbahn Hindelang Verwaltungs GmbH mit 80 % beteiligt.):

1. darauf hinzuwirken, dass in sinngemäßer Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften für jedes Wirtschaftsjahr ein Wirtschaftsplan aufgestellt und der Wirtschaftsführung eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde gelegt wird,
2. dafür Sorge zu tragen, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt und geprüft werden, sofern nicht weitergehende gesetzliche Vorschriften gelten oder andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen,
3. die Rechte nach § 53 Abs. 1 HGrG auszuüben,
4. darauf hinzuwirken, dass ihr und dem für sie zuständigen überörtlichen Prüfungsorgan die in § 54 HGrG vorgesehenen Befugnisse eingeräumt werden,
5. darauf hinzuwirken, dass jedes Mitglied des geschäftsführenden Unternehmensorgans vertraglich verpflichtet wird, die ihm im Geschäftsjahr jeweils gewährten Bezüge im Sinn von § 285 Nr. 9 Buchst. a des Handelsgesetzbuchs der Gemeinde jährlich zur Veröffentlichung entsprechend Absatz 3 Satz 2 mitzuteilen.

Von den o.g. Regelungen kann die Rechtsaufsichtsbehörde Ausnahmen zulassen.

Die Rechte gem. o.g. Ziffer 3 wurden der Marktgemeinde in der Unternehmenssatzung (§ 21) bereits eingeräumt, solange sie Mehrheitsgesellschafter ist.

Mit Schreiben vom 08.10.2020 wurde der Markt Bad Hindelang von der Prüfungspflicht gem. Art. 94 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GO für die Hornbahn Hindelang Verwaltungs GmbH bis 31.12.2022 befreit. Der weitere Antrag wurde am 15.03.2024 gestellt, muss jedoch laut Rechtsaufsichtsbehörde vom Marktgemeinderat nochmals beschlossen werden.

Dieses Mal soll der Befreiungsantrag jedoch auch die lfd. Nr. 1 beinhalten. Als Gründe hierfür erläutert Herr Reitzner, dass die Hornbahn Verwaltungs GmbH nur sehr geringe wirtschaftliche Bedeutung hat (geringe Bilanzsumme, geringer Jahresumsatz). Dies wird auch aus den nachfolgenden Zahlen ersichtlich:

Jahr	Bilanzsumme	Ergebnis	Umsatzerlöse	Personalkosten
2018	33.188,37 €	400,38 €	16.423,55 €	16.570,88 €
2019	37.563,28 €	236,64 €	19.050,75 €	19.050,75 €
2020	34.200,22 €	644,97 €	19.262,18 €	19.262,18 €
2021	34.724,33 €	275,79 €	19.273,48 €	19.273,48 €
2022	34.194,55 €	- 157,84 €	22.798,38 €	23.059,37 €
Mittelwert	34.774,15 €	279,99 €	18.502,49 €	18.539,32 €

Bei der Firma Hornbahn Hindelang Verwaltungs GmbH handelt es sich um eine Kleinst-GmbH, die im Innenverhältnis als Komplementär-GmbH für die Hornbahn Hindelang GmbH & Co. KG dient.

Die GmbH beschäftigt einen Arbeitnehmer in Teilzeit. Der Umsatzerlös besteht i.d.R. aus der Erstattung der Personalkosten durch die Hornbahn Hindelang GmbH & Co. KG. Somit ist der Nutzen eines Wirtschaftsplanes mit Finanzplanung sehr begrenzt, sodass sich die Erstellung erübrigen dürfte. Die Beteiligungen aller Gesellschafter sind auf die Haftungseinlage beschränkt, Nachschusspflichten bestehen nicht. Weitere Haftungen sind also ausgeschlossen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, einen Antrag auf Befreiung von Art. 94 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 GO zu stellen.

Beschluss:

(16 : 0 Stimmen)

Bei der Rechtsaufsichtsbehörde ist für die Hornbahn Hindelang Verwaltungs GmbH ein Antrag auf Befreiung von Art. 94 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 GO zu stellen.

6. Haushalts- und Finanzangelegenheiten

6.1 Gewährung eines Zuschusses für den Garagen- und Umkleideanbau an die Bergwacht-Rettungswache Bad Hindelang - Antrag der Bergwacht Hindelang vom 05.05.2024

Kämmerer Edgar Reitzner informiert, dass die Bergwacht Hindelang mit Antrag vom 05.05.2024 um einen gemeindlichen Zuschuss für den geplanten Garagen- und Umkleideanbau an die Bergwacht-Rettungswache Bad Hindelang bat. Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel liest in diesem Zusammenhang den genauen Wortlaut des schriftlichen Antrages vor.

Das Projekt wird von den übergeordneten Organisationen Bergwacht Allgäu und Bergwacht Bayern befürwortet und die Notwendigkeit bestätigt.

Derzeit werden pro Jahr rund 340 Einsätze von 37 aktiven Bergwachtmännern und -frauen geleistet.

Insgesamt sollen 350.000 € investiert werden. Die Finanzierung soll zu je 150.000 € durch die Marktgemeinde sowie der Bergwacht Hindelang und zu 50.000 € durch Spenden aus Stiftungen etc. erfolgen.

Im Haushalt 2024 wurde für diese Maßnahme ein erster Teilbetrag i.H.v. 50.000 € bei der HHSt 1600.9880 eingestellt. Im Finanzplan sind in den Jahren 2025 und 2026 je 50.000 € vorgesehen.

Beschluss:

(16 : 0 Stimmen)

1. Der Bergwacht Hindelang wird für den geplanten Garagen- und Umkleideanbau an die Bergwacht-Rettungswache Bad Hindelang in diesem Jahr ein gemeindlicher Zuschuss i.H.v. 50.000 € gewährt. Der Zuschuss wird nach Maßnahmenbeginn ausbezahlt.

2. Die im Finanzplan 2025 und 2026 i.H.v. je 50.000 € vorgesehenen Mittel sind von der Verwaltung jeweils in die Haushalte 2025 und 2026 einzustellen. Eine Auszahlung hat nach den jeweiligen Beschlussfassungen über die Haushaltspläne und die Haushaltssatzungen sowie den rechtsaufsichtlichen Genehmigungen zu erfolgen. Diese Mittel stehen somit unter dem Vorbehalt der Haushaltsentwicklung.

7. Einbeziehungssatzung "Am Schrotweg" (Fl.Nr. 3635-3)

7.1 Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen nach Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss

Marktbaumeister Stefan Wechs gibt bekannt, dass die „Erschließungsstraße Schrotweg“ in Bad Oberdorf fertiggestellt ist. Der zur Herstellung der Straße erforderliche Grunderwerb der Anlieger ist abgeschlossen, somit konnte die Straße in der ursprünglich geplanten Breite von 3,50 m (zzgl. Bankett) nach den Regeln der Technik auf Gemeindegrund hergestellt werden.

Der Bauausschuss hat am 09.11.2022 über eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 3635/3 am Schrotweg in Bad Oberdorf beraten und folgenden Beschluss gefasst:

1. *Zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für den Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 3635/3 am Schrotweg in Bad Oberdorf, wird das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt, da die baurechtlichen Grundlagen derzeit nicht gegeben sind.*
2. *Dem Gemeinderat wird empfohlen, einen Aufstellungsbeschluss für die Änderung/Erweiterung der Ortsrandsatzung „Bad Oberdorf - Am Schrotweg“ zu fassen.*
3. *Nachdem die Änderung/Erweiterung der Ortsrandsatzung „Bad Oberdorf - Am Schrotweg“ rechtskräftig ist und somit Baurecht für das Grundstück Fl.Nr. 3635/3 besteht, kann ein Bauantrag eingereicht werden.*

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2023 gefasst, der Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 17.01.2024.

Nun wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.01.2024 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 06.12.2023 aufgefordert. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.02.2024 bis 11.03.2024 mit der Entwurfsfassung vom 06.12.2023 statt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Beschluss:
(16 : 0 Stimmen)

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Bad Hindelang macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 06.12.2023 zu eigen.
2. Für die in der Marktgemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Marktgemeinderat vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Marktgemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 27.03.2024. Die Änderungen beschränken sich auf eine klarstellende Anpassung der Festsetzung zur maximal zulässigen Grundfläche sowie redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und des Textes. Es sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Auslegung führen. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend benachrichtigt.
3. Die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.03.2024 wird gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

8. Hotel "Bären", Bad Oberdorf

8.1 Entscheidung über das weitere Vorgehen mit Durchführungsbeschluss

Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel berichtet, dass zur Entscheidungsfindung, wie die Grundstücke samt Gebäuden in Zukunft genutzt werden sollen, bereits zwei Gemeinderats-Klausuren sowie eine Ortsbesichtigung des Areal Hotel „Bären“ stattfanden.

Eine Nutzung im Rahmen eines seniorenpolitischen Gesamtkonzeptes ist aufgrund der organisatorischen und fachlichen Anforderungen nicht sinnvoll umsetzbar und wird somit nicht weiterverfolgt. Darüber hinaus decken das „ASB-Pflegezentrum“ sowie das „Betreute Wohnen“ in Bad Hindelang den größten Teil in diesem Bereich ab, somit wäre eine Erweiterung in diesen Strukturen sinnvoller.

In Anbetracht der Situation auf dem Wohnungsmarkt und der ständig steigenden Grundstücks- und Immobilienpreise steht nunmehr die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung im Fokus der Überlegungen.

Zuletzt wurde in der Marktgemeinderatssitzung am 17.01.2024 über das Hotel „Bären“ in Bad Oberdorf beraten.

Sachstand Hauptgebäude:

Grundstücksfläche: 2.014 m² (diese würde im Zuge einer Sanierung des Nebenhauses auf 1.814 m² reduziert)

- | | |
|--|-----------------|
| • Ertüchtigung „Minimallösung“ | 1.221 T€/brutto |
| • Ersatzneubau für Festvermietung mit Tiefgarage | 8.525 T€/brutto |
| mit Förderung | 5.692 T€/brutto |

- Abbruchkosten 303 T€/brutto
- Mietverträge
 - 2 Wohneinheiten sind vermietet (101 m² und 63 m²)
 - Beide Mietverträge sind bis 31. August 2024 befristet.

Die laufenden Kosten im Verwaltungshaushalt können nur für den Gesamtkomplex angegeben werden. Laut Jahresrechnung 2023 betrug das laufende Defizit (UA 8803 – Ehemaliges Hotel Bären) 16.839 €.

Der Ersatzneubau für Festvermietung mit Tiefgarage erscheint aufgrund der Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie der Haushaltslage trotz Förderung kurzfristig als nicht realisierbar. Auch die Minimallösung wurde als nicht sinnvoll angesehen, da der zu schaffende Wohnraum trotz relativ hoher Kosten nur dem einfachen Wohnstandard entsprechen würde und eine Amortisation der Investitionskosten bei einer angenommenen Nutzungsdauer von 10 Jahren nicht darstellbar ist. Spätestens nach 10 Jahren wären weitere hohe Investitionen notwendig um das Gebäude weiter nutzen zu können.

Sachstand Nebengebäude:

In der Sitzung des Marktgemeinderats am 17.01.2024 wurde festgestellt, dass das Nebengebäude wie von Herr Architekt Fauter vorgestellt instandgesetzt werden soll, sodass insgesamt 4 Wohnungen zur Vermietung entstehen. Auch die optionale energetische Sanierung wurde grundsätzlich positiv gesehen.

Erste Planungsüberlegungen der Verwaltung führten zu dem Ergebnis, dass im Untergeschoss zwei Wohnungen realisiert werden könnten. Somit würden insgesamt 5 Wohnungen zur Vermietung entstehen (2 x UG, 2 x EG, 1 x DG).

Grundstücksfläche:	596 m ² (inkl. 200 m ² des Grundstücks Haupthaus)
Gebäudefläche:	210 m ²
Wohnfläche:	407 m ²

Allgemeine Sanierungskosten:	rd. 508 T€/brutto
Energetische Sanierung:	<u>rd. 214 T€/brutto</u>
Summe	rd. 722 T€/brutto

Im Rahmen der energetischen Sanierung des Daches könnte ein Einbau von Schleppläusen zur Steigerung der Wohnqualität erfolgen. Dieser dürfte kostenneutral sein, da die angesetzten Dachflächenfenster im Gegenzug entfallen.

Derzeit sind 2 Wohnungen im Nebengebäude vermietet (68 m² und 77 m²). Beide Mietverträge sind bis 31. August 2024 befristet. Eine effiziente Sanierung des Nebengebäudes ist nur im unbewohnten Zustand möglich. Im Fall der Sanierung ist daher eine Verlängerung der Mietverträge nicht möglich.

Im Haushalt 2024 sind für die Ertüchtigungen des Nebenhauses sowie Abbrucharbeiten des Haupthauses 975 T€/brutto eingestellt. Je nach Ausschreibungsergebnis wäre von der Verwaltung ggf. noch ein Deckungsvorschlag auszuarbeiten.

Überlegungen zur Schaffung von Wohnraum für Einheimische:

Eine Gemeinde darf Wertgegenstände gemäß Art. 75 der Gemeindeordnung nur zu Ihrem vollen Wert veräußern.

Nach Abbruch des Hauptgebäudes ergibt sich ein Durchschnittspreis ohne Erschließungskosten für die Baufläche des Hauptgebäudes von rd. 1.800 m² des Grundstückes des Hauptgebäudes von mehr als 700 €/m².

Dieser könnte dadurch reduziert werden, dass das Nebengebäude ggf. saniert und verkauft wird, so dass der Veräußerungserlös und damit der Veräußerungsgewinn gegen die Instandskosten verrechnet werden kann. Auch wenn man das zusätzlich miterworbene Grundstück Fl.Nr. 3193/2 als potentiellen Baugrund mit einbezieht, kann der Durchschnittspreis pro m² Bauland ohne Erschließungskosten voraussichtlich auf nicht unter 500 €/m² reduziert werden.

Das Grundstück des Hauptgebäudes ist daher aufgrund der sehr hohen Instandskosten als Baufläche für ein sog. Einheimischenmodell eher nicht geeignet.

Durch die Sanierung der Wohnungen im Nebenhaus könnte aber unter Nutzung entsprechender Fördermöglichkeiten bezahlbarer Mietwohnraum für Einheimische geschaffen werden. Die Refinanzierung kann bei einer ortsüblichen Miete in einem Zeitraum von ca. 48 Jahren erwirtschaftet werden.

Denkbar wäre, dass das Hauptgebäude abgerissen wird und die Fläche ggf. Dritten angeboten wird (Verkauf oder Erbbaurecht).

Kämmerer Wilhelm Sali stellt dem Marktgemeinderat anhand Präsentationsunterlagen nochmals einen kompakten Überblick zur Kosten- und Fördersituation vor (Anlage 2) und erläutert in diesem Zusammenhang die möglichen Alternativen mit entsprechenden Zukunftsauswirkungen.

Herr Sali bestätigt auf Nachfrage, dass die Zinsen für erforderliche Kassenkredite in der Kostenkalkulation mit eingerechnet wurden. Da im Rahmen des ausgewählten Förderprogrammes jedoch der festzulegende Mietpreis (10 €/m²) für die Dauer von 25 Jahren gleichbleibend gewährleistet werden muss, kann keine Inflationsanpassung in der Berechnung berücksichtigt werden. Ebenso ist die finale Höhe des Fördersatzes erst nach Antragsbewilligung festzustellen.

Nach Meinungsbildung im Marktgemeinderat ist festzuhalten, dass zur Schaffung des dringlich benötigten bezahlbaren Wohnraumes für einheimische Bürger*innen, das Nebengebäude des Hotel Bären wie vorgestellt instandgesetzt bzw. saniert werden soll, sodass für die Zukunft Wohnraum in Form von insgesamt 5 Wohnungen geschaffen werden kann.

Aus der Diskussion im Gremium zum weiteren Vorgehen mit dem Haupthaus geht hervor, dass die bereits angestrebten Überlegungen weiter vertieft und ausgearbeitet werden sollen. In diesem Zusammenhang wird auch die Hinzuziehung eines weiteren Architekturbüros positiv gesehen, um im Rahmen der Möglichkeiten sämtliche Ideen und Sichtweisen auszuloten (z.B. 4-stöckige Bauweise,...).

Aufgrund der anstehenden Baumaßnahme am Nebengebäude und der hohen laufenden Kosten zur Unterhaltung des Hauptgebäudes spricht sich der Marktgemeinderat dafür aus, die bestehenden Mietverträge nicht zu verlängern und damit zum 31.08.2024 auslaufen zu lassen. Um für einen Mieter mit gesundheitlichen Einschränkungen eine möglichst sozialverträgliche Lösung für die Zukunft zu finden, wird Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel ein gemeinsames Gespräch mit der betroffenen Familie herbeiführen.

Beschluss:

(16 : 0 Stimmen)

1. Das Nebengebäude (Fl.Nr. 3193), Bäregasse 3 soll instandgesetzt bzw. saniert werden, sodass insgesamt 5 Wohnungen zur Vermietung entstehen. Die geschätzten Sanierungskosten (inkl. energetischer Sanierung) liegen bei rund 722 T€/brutto.
2. Die bestehenden Mietverträge werden nicht über die aktuell gültige Befristung zum 31.08.2024 hinaus verlängert. Die Vermietung des Nebengebäudes soll nach Fertigstellung der Sanierung durch Auswahl nach Sozial-Kriterien bevorzugt an Bürger*innen mit Heimatverbundenheit erfolgen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Entwurfsplanung mit ggf. notwendiger Freiflächenplanung auszuarbeiten und evtl. Fördermöglichkeiten abzuklären.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verkauf des gesamten Inventars vorzubereiten.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, Vorschläge über das weitere Vorgehen im Hinblick auf das Hauptgebäude auszuarbeiten.

9. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen

Möglicher Umbau des Atriums der Grund- und Mittelschule:

Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel gibt bekannt, dass nach einer Begehung durch das Ingenieurbüro von Linstow das Ballspielen im Atrium des Schulgeländes aufgrund Sicherheitsmängeln untersagt wurde. Aus diesem Grund wurden Überlegungen zum Rückbau von Stufen angestrebt, um auf einer folglich vergrößerten Fläche evtl. wieder ein gefahrenloses Fußballspielen ermöglichen zu können. In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung des Atriums und den hohen Kostenaufwand der Umbaumaßnahme sieht der Marktgemeinderat die Realisierung dieser Idee zum aktuellen Zeitpunkt jedoch nicht realistisch. Da im Zuge des künftigen Ganztagesbetreuungsanspruches an Schulen voraussichtlich auch ein erweitertes Freizeitangebot zu schaffen ist, wird sich der Marktgemeinderat in diesem Zusammenhang nochmals mit entsprechenden Möglichkeiten auseinandersetzen.

Besichtigung Moorbad Oberjoch:

Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel gibt bekannt, dass am Montag, 13.05.2024 ein Kontrolltermin der Unterkonstruktion des Moorbads in Oberjoch stattfand. Es wurden keine maßgeblichen Schäden am Becken festgestellt, sodass für die Ausführung kleinerer Sanierungsmaßnahmen die Berücksichtigung von jährlich 10.000 € im

Haushalt ausreicht. Damit in diesem Jahr die Toilettensituation mit dem Moorstüble reibungslos funktioniert, sollte nochmals mit dem Pächter ein Gespräch angestrebt werden. Marktgemeinderat Dominic Geißler informiert an dieser Stelle, dass wohl bereits die Pächter des Moorbades und Moorstübles miteinander gesprochen und die Organisation geklärt haben. Sollten dennoch weitere Probleme auftreten, wird die Gemeinde ein klärendes Gespräch ansetzen.

BR-Sendetermin „natur exclusiv I Doku Die Almretter“:

Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel informiert, dass Herr Christian Schratz einer der beiden Protagonisten in der BR-Sendung „natur exclusiv I Doku Die Almretter“ ist, welche am Donnerstag, 30.05.2024 von 18.45 Uhr bis 19.30 Uhr im Bayerischen Fernsehen ausgestrahlt wird. Der Sendetermin wird auch nochmals für die Öffentlichkeit auf der gemeindlichen Internetseite mit Link zur Sendung zur Verfügung gestellt.

Antrag auf Straßenumbenennung:

Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel berichtet, dass Herr Markus Paul einen Antrag auf Umbenennung des Weges zum Wertstoffhof Bad Hindelang zum Gedenken an seinen Vater und langjährigen Betreiber des Wertstoffhofes Herr Leonhard Paul stellte. Gemäß § 1 der Satzung über die Straßenumbenennung im Markt Hindelang werden die Namen der Straßen vom Marktgemeinderat bestimmt. Die Festlegung eines pauschalen Kriterienkataloges zur Widmung von Straßen als Andenken an Privatpersonen gestaltet sich schwierig, daher soll stets eine Einzelfallentscheidung durch den Marktgemeinderat getroffen werden. Das Gremium spricht sich in vorliegendem Fall im Rahmen der Verhältnismäßigkeit zu den bestehenden, nach Persönlichkeiten benannten Straßen, gegen den Antrag von Herr Markus Paul aus. Vielmehr soll die Verwaltung in Abstimmung mit dem ZAK prüfen, ob ein vergleichbares Andenken direkt am Wertstoffhof in Bad Hindelang möglich wäre.

Frontag Friedhof am Samstag, 18. Mai 2024:

Marktgemeinderat Alexander Wechs erkundigt sich, ob der Frontag am Friedhof in Bad Hindelang stattfindet. Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel bestätigt dies und lädt nochmals alle Bürger*innen recht herzlich ein, sich zum gemeinsamen Frontag am Samstag, 18.05.2024 um 09.00 Uhr an der Aussegnungshalle, Friedhof Bad Hindelang zu treffen.

Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel beendet um 20.13 Uhr den öffentlichen Teil der Marktgemeinderatssitzung.

Der Inhalt dieses Protokolls steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Marktgemeinderat!