

BÜRGERPROTOKOLL

24. Oktober 2023



STADT BAD TÖLZ

Presse- & Öffentlichkeitsarbeit

Stadt Bad Tölz
Am Schloßplatz 1 | 83646 Bad Tölz
Telefon 08041 504-102
pressestelle@bad-toelz.de

Sitzung des Stadtrates vom 24.10.2023

Anwesend:

**Dr. Ingo Mehner, Erster Bürgermeister,
Michael Lindmair, Zweiter Bürgermeister,
Dr. Christof Botzenhart, Dritter Bürgermeister
sowie 17 stimmberechtigte Mitglieder des Stadtrates.**

TOP 2: Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Dr. Mehner gibt nachstehende Beschlussfassungen aus der nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 5.10.2023 bekannt:

TOP 1: Vergabe Corporate Design; Präsentation der Agenturen, Auswahl und Beauftragung

Die Erstellung des Corporate Designs und des zugehörigen Handbuchs wurde an die Agentur Dworak und Kornmesser OHG vergeben. Soweit kleinere Anpassungen erforderlich sind, stimmt die Verwaltung diese im Nachgang direkt mit der Agentur ab. In Anschluss daran erfolgt die Umsetzung des neuen Corporate Designs.

TOP 2: Vergaben Wanderwegekonzept Tölzer Land Süd – Projektphase 2

Der Erste Bürgermeister Dr. Ingo Mehner wurde beauftragt, den Auftrag für Los 1 „Produktion und Lieferung der Schilder“ der Ausschreibung für das Wanderwegekonzept Tölzer Land Süd – Projektphase 2 nach Ablauf der Stillhaltefrist nach § 134 Abs. 2 GWB am 16.10.2023 an die Firma Bremicker Verkehrstechnik zum Preis von 188.991,99 Euro Brutto zu vergeben.

Erster Bürgermeister Dr. Ingo Mehner wurde beauftragt, den Auftrag für Los 2 „Montage der Schilder“ der Ausschreibung für das Wanderwegekonzept Tölzer Land Süd – Projektphase 2 nach Ablauf der Stillhaltefrist nach § 134 Abs. 2 GWB am 16.10.2023

BÜRGERPROTOKOLL

24. Oktober 2023



STADT BAD TÖLZ

an die Firma Bremicker Verkehrstechnik zum Preis von 212.849,53 Euro Brutto zu vergeben.

TOP 3: Tölzer Stadtkapelle – Neuer Probenraum und Jubiläumsjahr

Sachverhalt:

Für die Tölzer Stadtkapelle und die Jugendkapelle bedeutet der neue Probenraum im Erweiterungsbau der Jahnschule einen riesigen Qualitätssprung.

Stellvertretend für den Verein bedankt sich Judith Rinshofer (2. Vorsitzende), Sebastian Heufelder (Beisitzer), Martin Schnitzer (1. Vorsitzender) und Dominik Diener als Verantwortlicher für Sozial Media beim Stadtrat persönlich für die Zurverfügungstellung der Infrastruktur sowie die monetäre Unterstützung, die die Stadt jährlich leistet. Gleichzeitig stellen sie bei dieser Gelegenheit den neuen Imagefilm vor, der anlässlich des 100. Gründungsjubiläums gedreht wurde, welches im Jahr 2024 begangen wird.

TOP 4: Abwasserbeseitigung Nachkalkulation und Kalkulation der Kanalbenutzungsgebühren für Bad Tölz und Anschlussgemeinden Beschlussempfehlung zur Gebührensatzung für den Kalkulationszeitraum 2024 bis 2027

Beschluss:

Die Kanalbenutzungsgebühr für den Bereich der Stadt Bad Tölz wird weiterhin nach dem Frischwassermaßstab erhoben, da die Erheblichkeitsgrenze für die Erhebung einer gesonderten Gebühr für die Ableitung des Niederschlagswassers von Grundstücken nicht überschritten ist.

Die Kanalbenutzungsgebühr für den Bereich der Stadt Bad Tölz wird für den Kalkulationszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2027 auf 1,85 €/cbm festgelegt.

BÜRGERPROTOKOLL

24. Oktober 2023



STADT BAD TÖLZ

Dem Stadtrat ist in seiner nächsten Sitzung eine entsprechende Änderungssatzung zur Beitrags- und Gebührensatzung zu Entwässerungssatzung der Stadt Bad Tölz vorzulegen.

Die Kanalbenutzungsgebühren für die Anschließer für den Zeitraum 1.1.2024 bis 31.12.2027 werden wie folgt festgelegt:

Mischsystem: 0,81 €/cbm

Trennsystem: 0,65 €/cbm

AWU: 4,05 €/cbm

Abstimmungsergebnis: 20:0

Sachverhalt:

Die Kanalbenutzungsgebühren, die seit dem 1.1.2011 unverändert bei 1,80 € lagen, wurden zum 1.1.2016 auf 1,70 € gesenkt. Entsprechend der Vorkalkulation des Gebührenbedarfs für die Jahre 2024 und 2027 müssen die Gebühren nun zum 1.1.2024 auf 1,85 € erhöht werden. Die Erhöhung von 0,15 € je cbm hat zum Beispiel für einen 3-Personen-Haushalt mit einem Wasserverbrauch von 150 cbm/Jahr eine Mehrbelastung von 22,50 € jährlich zur Folge.

Für die Abwasserbeseitigung als kostenrechnende Einrichtung sollen bzw. müssen kostendeckende Gebühren erhoben werden (Art. 8 KAG). Die Gebühreneinnahmen dürfen jedoch nach den rechtlichen Vorgaben aufgrund des Äquivalenzprinzips die tatsächlich entstehenden Kosten grundsätzlich nicht übersteigen. Ergeben sich bei der durchzuführenden Nachkalkulation der abgelaufenen Betriebsjahre Kostenüberdeckungen, so sind diese im folgenden Kalkulationszeitraum auszugleichen. Unterdeckungen können in den Folgejahren ausgeglichen werden. Bei den Nachkalkulationen seit dem Jahr 2001 haben sich teilweise Über- und teilweise Unterdeckungen ergeben. Diese wurden jeweils im nächsten Kalkulationszeitraum ausgeglichen bzw. über eine Sonderrücklage abgewickelt. Nach der letzten Nachkalkulation für die Jahre 2015 bis 2018 beträgt der Rücklagenstand zum 31.12.2018 958.295,66 €. Diese Rücklage entfällt mit 722.106,87 € auf Bad Tölz und mit 236.188,79 € auf die Anschließer. Bei einer vorläufigen Ermittlung des Ergebnisses für 2019 im Rahmen der Neukalkulation zum 1.1.2020 wurde für die Anschließer mit einem Defizit in Höhe von 55.000 € und für Bad Tölz mit einem Defizit in Höhe von 185.000 € gerechnet. Es war geplant, die Rücklage, die unter Berücksichtigung der Defizite bei den Anschließern und Bad Tölz zum 31.12.2019 rund 722.000 € betragen hätte, im Kalkulationszeitraum 2020 bis 2022 mit jährlich 180.000 € abzubauen.

BÜRGERPROTOKOLL

24. Oktober 2023



STADT BAD TÖLZ

Die nun erfolgte Nachkalkulation der Betriebsjahre 2019 bis 2022 hat folgende Kostenüberdeckung bzw. -unterdeckung, getrennt für Bad Tölz und Anschließer, ergeben:

Jahr	Stadt Bad Tölz	Anschließer	Gesamt
2019	+ 41.093,19 €	./ 44.254,84 €	./ 3.161,65 €
2020	./ 111.266,15 €	./ 101.970,21 €	./ 213.236,36 €
2021	+ 56.684,09 €	./ 60.583,94 €	./ 3.899,85 €
2022	<u>+ 16.372,71 €</u>	<u>./ 73.822,50 €</u>	<u>./ 57.449,79 €</u>
Summen	+ 2.883,84 €	./ 280.631,49 €	./ 277.747,65 €
Rücklage	<u>+ 722.106,87 €</u>	<u>+ 236.188,79 €</u>	<u>+ 958.295,66 €</u>
Neue Rücklage bzw. nicht durch Rücklage gedecktes Defizit zum 31.12.2022 gesamt	724.990,71 €	./ 44.442,70 €	

Eine Ursache für die Abweichungen der Nachkalkulation der Jahre 2019 bis 2022 gegenüber der Vorkalkulation für diesen Zeitraum ist in den sowohl bei den Anschließern als auch in Bad Tölz gesunkenen Abwassermengen zu sehen. Bei den Anschließern liegt die nach Misch- und Trennsystem gewichtete durchschnittliche Abwassermenge nur noch bei rund 750.000 cbm/Jahr und damit rund 25.000 cbm/Jahr unter der kalkulierten Menge. In Bad Tölz ist die durchschnittliche Menge um rund 20.000 cbm/Jahr auf 1.110.000 cbm/Jahr gesunken. Auf der Kosten- seite sind im Bereich der Betriebskosten für die Kläranlage höhere Kosten angefallen. Diese Kosten wirken sich sowohl auf die Anschließer als auch auf Bad Tölz aus. Für Bad Tölz werden diese höheren Kosten aber durch die fortschreitende Abschreibung geringere kalkulatorische Kosten sowie zum Teil niedrigere Kosten für die Ortskanäle und die Regenüberlaufbecken kompensiert.

Im Bereich der Kosten die auf die Anschließer und Bad Tölz zu verteilen sich, ergeben sich vor allem bei den nachfolgenden „Kostenblöcken“ Abweichungen von der Kalkulation:



	durchschnittlich pro Jahr	Gesamt 4 Jahre (2019-2022)
Lfd. Unterhalt Kläranlage (inklusive BU, Ersatzteile, Strom und Personalkosten)	33.000 €	132.000 €
Kalkulatorische Kosten	./ 12.000 €	./ 48.000 €
	Summe	84.000 €

Der Anteil der Stadt an den Kosten, die alle Anschließer betreffen, liegt etwa bei 60 Prozent, der Anteil der übrigen Anschließer etwa bei 40 Prozent. Somit wirkt sich die Gesamtsumme von rund 84.000 € mit ca. 50.000 € auf Bad Tölz und ca. 34.000 € auf die übrigen Anschließer aus.

Im Bereich der Kosten die nur Bad Tölz betreffen, ergaben sich die Abweichungen von der Kalkulation, die zu der Überdeckung führen vor allem bei den nachfolgenden „Kostenblöcken“:

	durchschnittlich pro Jahr	Gesamt 4 Jahre (2019-2022)
Lfd. Unterhalt der Ortskanäle (incl. Unterhalt Regenüberlaufbecken, Kanalreparaturen, Kanaluntersuchung, Betriebshofleistungen)	./ 50.000 €	./ 200.000 €
höhere Straßenentwässerungsanteile	./ 15.000 €	./ 60.000 €
Kalkulatorische Kosten (geringer durch fortschreitende Abschreibung der Anlagen und dadurch, dass Ortskanäle später fertig gestellt wurden als geplant)	./ 110.000 €	./ 440.000 €
	Summe	./ 700.000 €

Eine überschlägige Ermittlung des voraussichtlichen Ergebnisses für 2023 hat ergeben, dass für den Bereich der Stadt ein Defizit von rund 205.000 € zu erwarten ist. Bei den Anschließern ist für 2023 voraussichtlich mit einem Defizit von zirka 160.000 € zu rechnen. Zum 31.12.2023 wird die Rücklage daher für den Bereich der Stadt noch zirka 520.000 € betragen. Das nicht durch Rücklagen gedeckte Defizit für die Anschließer wird sich auf etwa 204.000 € belaufen.

BÜRGERPROTOKOLL

24. Oktober 2023



STADT BAD TÖLZ

Für die Jahre 2024 bis 2027 wurde eine Kalkulation des voraussichtlichen Gebührenbedarfs erstellt. Dazu wurden die voraussichtlichen Kosten aufgeteilt in Kosten, die alle Anschließer (Tölz und Anschlussgemeinden) betreffen und in Kosten, die nur die Tölzer Anschließer betreffen. Hier ist insbesondere der Aufwand (laufende Betriebskosten und kalkulatorische Kosten) für die Ortskanäle und die Regenüberlaufbecken im Stadtgebiet zu nennen, der nur den Gebührenzahlern im Stadtgebiet belastet werden darf. Auch die kalkulatorischen Kosten für die ertüchtigte Kläranlage und die Klärschlamm-trocknung belasten nur die Tölzer Gebührenzahler, weil mit den Anschlussgemeinden für die Erneuerung/Erweiterung der Kläranlage eine direkte Beteiligung an den Investitionskosten abgerechnet wurde.

Es ergibt sich für die Gebührenberechnung 2024 bis 2027 folgender Kostenüberhang:

Kostenüberhang alle Anschließer	Kostenüberhang nur Tölzer	Summe
1.381.000,00 €	1.363.400,00 €	2.744.400,00 €

Die Gebührenbemessung soll weiterhin nach dem Frischwassermaßstab erfolgen und es wurde für den Bereich der Stadt Bad Tölz keine gesonderte Gebühr für die Ableitung des Niederschlagswassers von Grundstücken (sogenannte gesplittete Abwassergebühren) kalkuliert. Eine Erhebung einer gesonderten Gebühr für die Ableitung des Niederschlagswassers ist weiterhin nicht erforderlich, da die Erheblichkeitsgrenze (12 Prozent der Gesamtkosten) innerhalb der Kostenstruktur für die Abwasserbeseitigung im Stadtgebiet nicht überschritten wird. Dies ist bei der Festlegung der Gebühr für den Kalkulationszeitraum 2024 bis 2027 entsprechend dem Prüfungsbericht des BKPV zur überörtlichen Rechnungsprüfung aus dem Jahr 2017 erneut zu dokumentieren.

Legt man einen Frischwasserverbrauch zugrunde, der aus den Erfahrungen der Vorjahre für den Bereich der Stadt und auch bei den Anschließern gesunken ist (Stadt: 1.110.000 cbm, Anschlussgemeinden: Trennsystem 560.000 cbm, Mischsystem 226.000 cbm, AWU 15.000 cbm), wären zur Kostendeckung in den Jahren 2024 bis 2027, im Vergleich zu den bisherigen Gebühren, folgende Gebühren notwendig:

BÜRGERPROTOKOLL

24. Oktober 2023



STADT BAD TÖLZ

	notwendige Gebühren	bisherige Gebühren
für den Stadtbereich:	1,97 €	1,70 €
für die Anschlussgemeinden:		
- Mischsystem:	0,74 €	0,52 €
- Trennsystem (80 Prozent des Mischsystempreises):	0,59 €	0,42 €
für die Deponie Greiling - AWU - (5 x Mischsystempreis):	3,70 €	2,60 €

Für den Stadtbereich sind jedoch, wie oben bereits dargestellt, die in einer Sonderrücklage verbuchten Überschüsse aus den Nachkalkulationen wieder auszugleichen. Bei einem voraussichtlichen Gesamtüberschuss von rund 520.000 € zum Jahresende 2023 kann der Gebührenbedarf bei dem 4jährigen Kalkulationszeitraum von 2024 bis 2027 jährlich um 130.000 € reduziert werden. Bei einem Frischwasserverbrauch von jährlich 1.110.000 cbm ergibt sich, dass die seit 1.1.2016 unveränderte Gebühr von 1,70 € um 0,15 € auf 1,85 € erhöht werden müsste.

Rechnerisch ergab sich für die Anschlussgemeinden bei den letzten Gebührenkalkulationen ein höherer Gebührenbedarf als die jeweils tatsächlich festgelegte Gebühr. Da den Gebührenzahlern der Anschlussgemeinden ihr jeweiliger Rücklagenanteil wieder gutgeschrieben werden musste, wurden ab 2006 niedrigere Gebühren festgelegt. Bei dieser Kalkulation ergibt sich unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Ergebnisses des Jahres 2023 zum Ende des Betriebsjahres 2023 für die Anschließer ein Fehlbetrag von 200.000 € (siehe oben). Dass der zu erwartende Fehlbetrag für 2023 (160.000 €) im Vergleich zum Ergebnis des Jahres 2022 (Fehlbetrag der Anschließer knapp 74.000 €) um rund 86.000 € ansteigt, ist darauf zurückzuführen, dass sich der Anstieg der Betriebskosten der Kläranlage (Personal, Strom, Klärschlammabfuhr, höhere Bauunterhaltskosten, höhere Kosten beim Unterhalt der Werkzeuge und Geräte) nun voll auswirkt. Hinzu kommen zusätzliche kalkulatorische Kosten, da z.B. mit der Überdachung der Klärschlammfläche und der Installation einer PV-Anlage Maßnahmen an der Kläranlage durchgeführt wurden, für die mit den Anschließern keine Kostenbeteiligung abgerechnet wurde.

Der auf die Anschließer entfallende Fehlbetrag insgesamt 200.000 € zum 31.12.2023 ist im kommenden Kalkulationszeitraum 2024 bis 2027 auszugleichen. Von dem Gebührenbedarf, der Bad Tölz und die Anschlussgemeinden betrifft, entfällt ein Betrag in Höhe von rund 556.500 € auf die Anschließer. Um den Fehlbetrag in den nächsten



STADT BAD TÖLZ

4 Jahren auszugleichen, sollte dieser Anteil am Gebührenbedarf pro Jahr um 50.000 € auf 606.500 € erhöht werden.

Es ergibt sich folgendes Bild:

	bisherige Gebühr	kalkulierte Gebühr	erhöhte Gebühr
Mischsystem	0,52 €	0,74 €	0,81 €
Trennsystem	0,42 €	0,59 €	0,65 €
AWU (5 x Mischsystem)	2,60 €	3,70 €	4,05 €

TOP 5: Umbau und Erweiterung Kurhaus Bad Tölz – Entscheidung über die Durchführung

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt der Durchführung des Umbaus und der Erweiterung des Kurhauses Bad Tölz entsprechend der vorgestellten Planung auf Grundlage der dargestellten voraussichtlichen Finanzierung grundsätzlich zu.

Das Stadtbauamt wird beauftragt, die Planungen fortzuführen, den Bauantrag zu stellen und die Ausschreibungen vorzubereiten sowie den Antrag auf Mittel aus der Städtebauförderung zu stellen.

Die Stadtkämmerei wird beauftragt, die verbindliche Auskunft zum Vorsteuerabzug beim Finanzamt einzuholen und die RÖFE-Förderung zu beantragen.

In den Haushalt 2024 sind Mittel für die Fortführung der Planung einzustellen.

Der Stadtrat entscheidet nach Abschluss der Leistungsphase 3 vor der Vergabe des ersten Bauauftrags auf Grundlage der Entscheidungen des Finanzamts zum Vorsteuerabzug und der Fördermittelgeber zu den Förderungen des Vorhabens über die endgültige Durchführung der Maßnahme.

Abstimmungsergebnis: 20:0

BÜRGERPROTOKOLL

24. Oktober 2023



STADT BAD TÖLZ

Sachverhalt:

Das Kurhaus und der Kleine Kursaal stellen den Nukleus der kulturellen Angebote in Bad Tölz dar. Hier finden die beliebten touristischen Veranstaltungen statt, aber auch Tölzer nutzen die Räumlichkeiten sehr gerne.

Grundsätzlich ist es unerlässlich, zwei Räume unterschiedlicher Größe für das Veranstaltungsprogramm im Portfolio zu haben. Das Kurhaus ist für viele Veranstaltungen zu groß. Auch die Auslastung des Kurhauses erfordert sehr oft eine Ausweichmöglichkeit. Dadurch nimmt der Kleine Kursaal eine wesentliche Rolle in der Planung des Veranstaltungsangebotes ein.

Da der Kleine Kursaal ursprünglich als Markthalle („Verkehrshaus“, Inbetriebnahme 1929) konzipiert wurde, weist er für Veranstaltungen Einschränkungen auf (Akustik, Toilettensituation, technische Ausstattung, kein Foyer und kein Backstage-Bereich, mangelnde Lagermöglichkeiten, keine Pausenbewirtung)

Hinzu kommt noch der ständig sich verschlechternde bauliche Zustand des Gebäudes. Erhebliche Investitionen sind notwendig, um den Kleinen Kursaal auch in Zukunft weiterhin für das touristische Veranstaltungsprogramm nutzen zu können. Müsste der Raum geschlossen werden, würden ungefähr die Hälfte der durch die Stadt Bad Tölz organisierten touristischen Kulturveranstaltungen wegfallen.

Auch das Kurhaus hat aufgrund seines Alters erhebliche Defizite (geräuschvolle Lüftungsanlage, Sanitäreinrichtungen müssen saniert werden, ineffiziente Gasheizung, Haupttoiletten und Garderobe befinden und sind damit nicht barrierefrei erschlossen, mangelnder Platz für Stuhl-, Gastronomielager und Müllentsorgung. Kein Raum für Abendkasse, mangelnde Aufenthaltsräume für die Gäste in der Pause, chaotische Parksituation).

Durch die Investition in einen Neubau neben dem Kurhaus würde ein Veranstaltungszentrum entstehen, bei dem alle Angebote ihren Platz finden würden. Nicht nur das Kurhaus würde nachhaltig gestärkt werden. Auch das vielfältige Veranstaltungsangebot, das sicher eines der wesentlichen Stärken unserer Stadt darstellt und bei den Touristen sehr beliebt ist, kann erhalten und langfristig weiter ausgebaut werden. Es entstünden völlig neue Synergiemöglichkeiten zwischen den beiden Veranstaltungssälen.



Planungsstand Vorplanung / Leistungsphase 2 mit Kostenschätzung (Stand August 2023):

Das Kurhaus im städtischen Park, erbaut 1912/13 nach Plänen von Gabriel von Seidl, steht exemplarisch und prominent für den Anfang des 20. Jahrhunderts prosperierenden Kurbetriebs in Bad Tölz. Als eingetragenes Einzeldenkmal prägt das exponierte Gebäude als stark gegliedertes Bauwerk seiner Zeit mit Walmdächern, Arkadenvorhalle und Loggiengang den umliegenden städtischen Park. Prächtiger Baumbestand umrahmt das Gebäude auf drei Seiten. Der Anstieg des Geländes nach Westen verstärkt diesen Eindruck.

Da die Struktur des denkmalgeschützten Bauwerks an seine funktionalen, technischen und räumlichen Grenzen stößt, ist beabsichtigt, dieses um einen Erweiterungsneubau zu ergänzen. Dieser wird den Standort als touristisches Veranstaltungszentrum weiter stärken. Der angedachte sich zurücknehmende bauliche Nebendarsteller stärkt und modernisiert das historische Erbe des ehrwürdigen Hauptakteurs gleichermaßen.

Einfügung und Situierung

Der geplante Ergänzungsbau ist im westlichen Teil des Kurparks geplant und soll unterirdisch mit dem Kurhaus barrierefrei verbunden werden. Um den denkmalpflegerischen Anforderungen gerecht zu werden, wird der Neubau zurückhaltend mit Abstand zum Kurhaus in die leicht ansteigende Parklandschaft eingebettet und verbindet sich über das intensiv begrünte Dach mit dem dahinter höher anstehenden Gelände und Gehölz. Das Gründach entwickelt sich aus dem Hang heraus, wodurch das Gebäude vom Vorplatz des Kurhauses aus in Form einer transparenten Glasfassade mit schmalen Profilen zurückhaltend in Erscheinung tritt. Die Gestalt und die Abmessungen des Neubaus werden so angepasst, dass sich das Bauwerk schonend und rücksichtsvoll in den Baumbestand einfügt.

Entwurfsidee und Materialität

Für die Materialität der geschlossenen Fassadenteile käme grob gestockter Beton in Betracht (felsartige Oberfläche). Im zirka 290 m² großen Foyer und den beiden für Vorträge, kleinere Konzerte oder in untergeordneten Umfang für Seminare konzipierten Räumen mit je rund 60 m², die zu einem Raum mit rund 120 m² verbunden werden können, wird der grob gestockte Beton an den Wänden wieder aufgegriffen, so als wären die Innenräume aus dem Gestein geschlagen worden. Akzente werden durch hölzerne Einbauten gesetzt, um eine wärmere, natürliche Atmosphäre zu erzeugen. Der Saal (zirka 210 m²) wird hölzern verkleidet und der Boden mit Parkett

BÜRGERPROTOKOLL

24. Oktober 2023



STADT BAD TÖLZ

belegt. Der neue Veranstaltungssaal ersetzt in seiner Funktion den stark sanierungsbedürftigen Kleinen Kursaal am Vichyplatz. Er bietet Raum für zirka 160 Sitzplätze und ist für Konzerte konzipiert. Er kann aber auch über flexibel zuschaltbare Akustik-screens, Vorhänge oder Lautsprecher und Lichttechnik für Aufführungen, Ausstellungen, Vorträge oder Bankette genutzt werden. Auch die Bühnenarchitektur ist je nach Veranstaltung baulich anpassungsfähig. Entlang des Foyers im Erdgeschoss und dem unterirdischen Verbindungsbau reihen sich an die Erschließungs- und Verkehrsflächen die andienenden Nutzungen (Abendkasse, Bar, WC-Anlagen und Garderobe) auf und führen zu den jeweiligen Veranstaltungsräumlichkeiten. Die Anbindung zum Bestand erfolgt im Untergeschoss über die vorhandene Treppe und barrierefrei über einen neuen gläsernen Aufzug, der im Erdgeschoß im kleinen Vorraum zum Kursaal positioniert wird.

Unterirdische verortete Technikräume und Lagerflächen des Erweiterungsbaus erfüllen auch die funktionalen und technischen Bedürfnisse des Bestandsbaus, und sichern den langfristigen Betrieb des Kurhauses. Dringend notwendig werden zudem oberirdische Lagerräume für Abfall und Außenmobiliar geschaffen.

Freianlagen

Durch Auflösung des asphaltierten lieblosen Parkplatzes und durch die neue landschaftsplanerische Konzeption entsteht eine piazzaartige Situierung und eine mit Bäumen flankierte Freischankfläche für die Kurhausgastronomie. Zudem wurde die Barrierefreiheit in der Vorplanung berücksichtigt und forciert.

Planerische Lösungen der aktuellen Situation

Die Erweiterung ist ein wichtiger funktionaler Baustein, um die Zukunftsfähigkeit des Kurhauses Bad Tölz als touristisches Veranstaltungszentrum zu gewährleisten und die künftigen Herausforderungen, denen das bestehende Gebäude gegenübersteht, erfolgreich zu bewältigen. Der Neubau hilft aber auch die strukturellen und technischen Probleme zu beheben:

e) Flächenmangel für aktuelle und zusätzliche Nutzungen

Das Erweiterungsbauwerk bietet die Gelegenheit, die Raumkapazitäten zu erweitern und somit den Anforderungen verschiedener Nutzungen (zum Beispiel Lagerräume, Müllraum usw.) gerecht zu werden.

Anbindung an oberirdische Parkplätze bzw. eine in der Zukunft entstehende Tiefgarage auf der „Türkwiese“

BÜRGERPROTOKOLL

24. Oktober 2023



STADT BAD TÖLZ

Durch die Ausführung des Neubaus können die vorhandenen Strukturen effektiv an neue oberirdische Parkmöglichkeiten beziehungsweise an eine in der Zukunft gegebenenfalls entstehende topographisch gut erschlossene Tiefgarage (mit 80 bis 100 Stellplätzen) angebunden werden. Eine Tiefgarage würde auch die witterungsgeschützte Erreichbarkeit und Attraktivität des Kurhauses erhöhen. Die Geräuschkulisse, welche durch den Automobilverkehr und das Türeenschlagen entsteht, würde durch eine bauliche unterirdische Anlage erheblich reduziert.

Kostenschätzung für den Umbau und Erweiterung des Kurhauses

Die ersten geschätzten Kosten (Stand August 2023) für die Maßnahme wurden zwischenzeitlich durch die beauftragten Architekturbüros und Fachplanungen detailliert ermittelt.

- a) Für den Neubau inklusive Erschließung und Außenanlagen wurden insgesamt auf 17.164.500 EUR brutto geschätzt.
- b) Für die Umbauten im Bestand des Kurhauses inklusive Außenanlage wurden insgesamt 3.724.000 EUR brutto bilanziert.

Gesamtkosten: 20.888.500 EUR brutto

mögliche Finanzierung:

Gesamtkosten brutto	21.000.000 €
Mögliche Finanzierung:	
Vorsteuerabzug	2.800.000 €
RÖFE-Förderung (3,4 Mio. € bis 6,6 Mio. €)	3.400.000 €
Städtebauförderung	<u>1.200.000 €</u>
<i>Zwischensumme</i>	7.400.000 €
Bausparguthaben (Rücklagenentnahme)	4.500.000 €
Bauspardarlehen	5.500.000 €

BÜRGERPROTOKOLL

24. Oktober 2023



STADT BAD TÖLZ

Finanzierungsbeitrag aus laufenden Haushalten 2024 bis 2027 (4 x 900.000 €)	3.600.000 €
<i>Zwischensumme</i>	13.600.000 €
Summe	21.000.000 €

Beim Verzicht auf den Erweiterungsbau sind für die trotzdem unausweichlichen technischen Maßnahmen am Kurhaus (Lüftungsanlage, Heizung, Lagerräume, Müllraum) Kosten in Höhe von mindestens 2 Mio. € zu erwarten.

Aus einer höheren Pacht für das erweiterte Kurhaus könnte zwar ein Finanzierungsbeitrag generiert werden, dieser wäre jedoch im Vergleich zu den Gesamtkosten von 21 Mio. € nur gering. Nur die Abschreibung des Gesamtbetrags auf eine für Gebäude übliche Nutzungsdauer von 50 Jahren beträgt pro Jahr 420.000 € bzw. 35.000 € pro Monat.