



Gemeinde Bad Kohlgrub

Deutschlands höchstgelegenes Moorheilbad 900 m ü. d. M.

Sitzung des Gemeinderates Bekanntmachung

der in öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse.

Sitzung vom 11. Februar 2025

1. Wohnungsmarktentwicklung - Vortrag von Herrn Lempert, Haus- und Grundstücksbesitzerverein GAP e.V.

Herr Lempert stellt den Haus- und Grundstücksbesitzerverein vor. Er prognostiziert eine Bauzinsentwicklung von bis zu 5% in der nächsten Zeit. Diese Entwicklung führte auch dazu, dass z.B. die Firma Sigma (Karstadt/Kaufhof/Sport Scheck) Insolvenz anmelden musste. Derzeit werden so wenig Wohnungen gebaut wie lange nicht, wobei die Talsohle sicherlich im letzten Jahr erreicht wurde und es nun aufwärts gehen sollte. Man kann deshalb derzeit von einem Käufermarkt sprechen.

In Bad Kohlgrub sind die Preise für Wohnungen Erhebungen zufolge viel höher als Käufer bereit sind zu bezahlen. Im Landkreis GAP sind nur 1% der Wohnungen in kommunaler Hand. Das ist ein sehr schlechter Schnitt wenn man bedenkt das anderorts die Quote bei 5-15% liegt. 45% der Wohnungen in Bad Kohlgrub sind vom Eigentümer selbst bewohnt. Der Leerstand von 4% bzw. 78 Wohnungen ist bedenklich, liegt aber im Durchschnitt. Lempert ist der Meinung das es daran liegt, dass der Mieterschutz so ausgeprägt ist, dass Vermieter lieber Leerstand in Kauf nehmen als sich mit den Mietern im Kündigungsfall auseinanderzusetzen. Bei über 60% der Wohnungen ist in den nächsten 10 Jahren eine größere Sanierung fällig.

Lempert präsentiert eine Beispielrechnung zur Finanzierung einer 3-Zimmer Wohnung mit 100 m², deren Anschaffungspreis bei 1,2 Mio. Euro liegt. Bei einer angenommenen Fremdfinanzierung von 50% zu 3,3% ergeben sich jährliche Gesamtkosten von 42.000 Euro. Bei einem angenommenen (hohen) Mietpreis von 20,00 Euro/m² können aber nur 25.000 Euro/Jahr eingenommen werden. Dieser Umstand führt dazu, dass Wohnungen vorzugsweise als Ferienwohnungen vermietet werden. Mit einer Ferienwohnung können bei einer durchschnittlichen Auslastung von 150 Tagen im Jahr 1/3 mehr Einnahmen generiert werden.

Die Bautätigkeit ist aber auch rückläufig, weil weniger Grundstücke verfügbar sind und auch keine passende Förderung angeboten wird. Die Baukostensteigerung der letzten Jahre macht den Geschosswohnungsbau darüber hinaus uninteressant. Lempert empfiehlt deshalb die Ausweisung von Einheimischenmodellen. Allerdings bevorzugt er statt dem Verkauf die Veräußerung im Erbbaurecht. Statt Häuser sollten kostengünstigere Wohnungen gebaut werden. Dieses Konzept wird immer häufiger angewandt.

Denkbar wäre auch, dass Vermieter ihre Wohnung an Institutionen wie die Bayerische Zuspitzbahn, das Klinikum GAP, Caritas usw. auf die Dauer von z.B. fünf Jahren vermietet. Diese können die Wohnungen dann als begehrte Mitarbeiterwohnungen vermieten. Der Vermieter hat den Vorteil, dass er einen verlässlichen Partner hat der die Kündigungsfrist

einhält. So könnte unnötiger Leerstand vermieden werden. Denkbar wäre auch eine Förderung durch die Gemeinde.

Die Gründung einer landkreisweiten Wohnungsbaugesellschaft ist an der Ablehnung des Marktes Garmisch-Partenkirchen gescheitert. Es bestünde aber immer noch die Möglichkeit einer interkommunalen Zusammenarbeit beim Wohnungsbau.

Herr Lempert erläutert den neuen Mietspiegel. Dieser berücksichtigt Wohnungen und Häuser mit einer Größe von 30-150 m². Als Grundlage wurden 1.125 Datensätze erhoben. Es gibt keine Aussage nur zu Bad Kohlgrub, weil immer vergleichbare Orte zusammengefasst wurden. Der Basiswert wird durch das Baujahr und die Größe der Wohnung bestimmt. Der Landkreis GAP ist der einzige Lkr. in Deutschland, der über einem qualifizierten Mietspiegel verfügt.

2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.01.2025

Sachverhalt:

Gemäß § 25 Abs. 1 GeschO ist die Niederschrift der vorangegangenen öffentlichen Sitzung zu genehmigen.

Beschluss:

Die Niederschrift Nr. 2025-01 vom 14.01.2025 wird gemäß § 25 Abs. 1 GeschO genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

3. Verlegung des TOP 4 - Neuregelung der Vermietung von gemeindlichen Räumen an Privatpersonen und Vereine in den nichtöffentlichen Teil der Sitzung

Diskussionsverlauf:

Bürgermeister Degele erläutert, dass der TOP 4 in den nichtöffentlichen Teil der Sitzung verlegt werden sollte, da noch Abstimmungsbedarf besteht. Da in dem Zusammenhang über die Kosten der Reinigung bzw. die Reinigungsfirma gesprochen wird, empfiehlt er die Verlegung.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt einer Verlegung des TOP 4 (Neuregelung der Vermietung von gemeindlichen Räumen an Privatpersonen und Vereine) in den nichtöffentlichen Teil der Sitzung zu.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

4. Informationen des Bürgermeisters

Diskussionsverlauf:

Abwasseranschluss Murnau:

Der Gemeinderat Saulgrub hat in seiner Sitzung am 16.01.2025 beschlossen, den Gemeindeteil Saulgrub an die Kläranlage Altenau anzuschließen.

Umbau Haus des Gastes:

Die Kasse wird in der nächsten Woche Mittwoch/Donnerstag ins Haus des Gastes umziehen. Einwohnermeldeamt und Standesamt zieht nach der Bundestagswahl in der letzten Februarwoche um. In der ersten Märzwoche zieht dann Kämmerei, Finanzwesen und Ordnungsamt um.

5. Parkraumbewirtschaftung; 3. Änderung der Parkgebührenverordnung

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.11.2024 einer Übertragung der Parkplätze am Tannenbankerl und der Talstation an die Hörnle-Schwebebahn GmbH zum 01.01.2025 zugestimmt.

Folgende kostenpflichtigen Parkplätze werden dann noch von der Gemeinde betreut:

- Wanderparkplatz Sonnen
- Promenade Fallerstraße
- Parkplatz Festplatz Kehrer Straße

Darüber hinaus bewirtschaftet die Gemeinde den kostenfreien Parkplatz an der Erlestraße, der als Entlastung für die Ortsmitte dient.

Mit dem geplanten Neubau eines Bauhofs an der Kehrer Straße entfällt ca. 1/3 der derzeit vorhandenen Parkplatzfläche. Da aktuell Jahresparkausweise für alle Parkplätze gelten, kann keine genaue Auskunft darüber gegeben werden, wie viele PKW's, Wohnmobile, Wohnwagen und LKW's am Festplatz geparkt werden. Es ist davon auszugehen, dass regelmäßig ca. 20 PKW's/WoMo's/Wohnwagen sowie drei LKW's am Festplatz stehen.

Tatsächlich wird der Parkplatz an der Kehrer Straße als günstige Möglichkeit (derzeit 120,00 Euro/Jahr) betrachtet, Wohnmobile und Wohnwagen ganzjährig abzustellen. Nach Ansicht der Verwaltung sollte dies unabhängig von der geplanten Baumaßnahme beendet werden. Wenn diese dann zwangsläufig an anderer Stelle im Ort geparkt werden, muss das mit Unterstützung des ZV Oberland geahndet werden.

Bei einer Vorberatung in der Sitzung am 14.01.2025 wurden folgende Änderungen vereinbart:

- Für Promenade und Sonnen werden künftig kombinierte Jahresparkausweise zum Preis von 120,00 Euro nur für PKW's ausgestellt.
- Da die Zukunft des Parkplatzes an der Kehrer Straße (aufgrund des geplanten Bauhof-Neubaus) unklar ist, werden dort nur noch für ein Jahr Ausweise zu folgenden Preisen ausgestellt

- PKW's	120,00 Euro
- Anhänger	120,00 Euro
- LKW's	400,00 Euro
- Wohnwagen/WoMo's	400,00 Euro

Da voraussichtlich im Herbst 2025 Baubeginn zum Neubau eines Bauhofs am Festplatz ist, sollen dort bis auf weiteres keine Parkausweise für LKW's ausgestellt werden.

Die Verwaltung hat die 3. Änderung der Parkgebührenverordnung auf dieser Grundlage zur Beschlussfassung vorbereitet.

Beschluss:

Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Parkgebühren und andere Regelungen für den ruhenden Verkehr (Parkgebührenverordnung) der Gemeinde Bad Kohlgrub vom 24.02.2021

Die Gemeinde Bad Kohlgrub erlässt auf Grund von § 6, 6a Abs. 6 und 7 Straßenverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2003 (BGBl. I S. 310, 919), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Juli 2021 (BGBl. I S. 3108) i. V. m. § 10 Zuständigkeitsverordnung (ZustV) vom 16. Juni 2015 (GVBl. S. 184, BayRS 2015-1-1-V), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 19. Juli 2022 (GVBl. S. 397) und § 45 und § 46 Straßenverkehrs-Ordnung vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), zuletzt geändert durch Artikel 13 der Verordnung vom 12. Juli 2021 (BGBl. I S. 3091), folgende

**Dritte Änderung der Verordnung über die Parkgebühren
und andere Regelungen für den ruhenden Verkehr (Parkgebührenverordnung)
der Gemeinde Bad Kohlgrub vom 24.02.2021**

§ 1

In § 11 (Parkgebühren) erhält Absatz 2 folgende Fassung:

”(2) Für Parkausweise werden folgende Gebühren erhoben:

1. Kombinierte Parkausweise für Promenade und Sonnenparkplatz
 - a. Jahresparkausweis 120,00 Euro
 - b. Saisonparkausweis (01.12. bis 31.03.) 60,00 Euro

²Für die beiden Parkplätze werden keine Parkausweise für LKWs, Wohnmobile und Wohnanhänger ausgestellt. ³Die aufgerufenen Preise gelten ausschließlich für Personenkraftwagen (PKW) bis zu 9. Sitzplätzen und Anhänger.

2. Parkplatz an der Kehrer Straße (Festplatz) für PKW's und Anhänger
 - a. Jahresparkausweis 120,00 Euro
 - b. Saisonparkausweis (01.12. bis 31.03.) 60,00 Euro

3. Parkplatz an der Kehrer Straße (Festplatz) für Wohnmobile und Wohnwagen
 - a. Jahresparkausweis 400,00 Euro
 - b. Saisonparkausweis (01.12. bis 31.03.) 200,00 Euro

²Bei Ausstellung eines Saisonparkausweises nach dem 1. Dezember ist ebenso die volle Gebühr zu entrichten.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt zum 01.03.2025 in Kraft.

GEMEINDE BAD KOHLGRUB
Bad Kohlgrub,

Franz Degele
Erster Bürgermeister

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

6. Grundsatzbeschluss zur Gründung eines Kommunalunternehmens

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat sich in der Sondersitzung am 04.02.2025 bereits grundsätzlich mit der Gründung eines Kommunalunternehmens für gemeindliche Hochbaumaßnahmen (zur Sanierung des Haus des Gastes oder evtl. auch dem Neubau eines Bauhofes) beschäftigt. Unter Umständen können die anstehenden Maßnahmen im Privatrecht wirtschaftlicher als im öffentlichen Recht realisiert werden.

Herr Rüger von der Firma KFB hat das Gremium über die Vor- und Nachteile eines Kommunalunternehmens sowie das weitere Vorgehen informiert.

Bevor der Gemeinderat weitere Entscheidungen trifft soll ein Rechts- und Steuergutachten durch eine externe Kanzlei erstellt werden, um dem Gremium entsprechende

Entscheidungsgrundlagen zu liefern und gegenüber der Rechtsaufsicht am Landratsamt argumentieren zu können.

Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet grundsätzlich die Gründung eines Kommunalunternehmens für gemeindliche Hochbaumaßnahmen.

Die Verwaltung der Gemeinde wird beauftragt zu mehreren Kanzleien Kontakt aufzunehmen und Angebote für ein Rechts- und Steuergutachten einzuholen und diese Angebote dem Gemeinderat in der kommenden Sitzung vorzustellen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

7. Sonstiges

Diskussionsverlauf:

GRM Fend kritisiert, dass der Mangel am Dach der Aula beim Kindergarten St. Martin nicht behoben werden kann. Sie hat bereits eine gleichlautende Anfrage an Geschäftsleiter Hollrieder gerichtet. Der hat ihr mitgeteilt, dass das Problem bekannt ist und nicht behoben werden kann. Das ist nicht hinnehmbar.