



## Heilbad in Bad Abbach soll verkauft werden Gutachten zu Kaiser-Therme bleibt geheim – „ProTherme“ spricht von „Manipulation“

11.05.2025|

[Martin Rutrecht](#)

[Redakteur | Lokalredaktion Kelheim](#)

[social\\_media.icon-label.whatsapp](#) [social\\_media.icon-label.facebook](#)

-  
Wie viel sind die Kaiser-Therme in Bad Abbach und die Grundstücke wert? Das enthüllt nun ein Gutachten – aber es wird hinter verschlossenen Türen gehalten. - Foto: Peter Illig/Tourismusverband  
Wer informiert ist, der kann mitdenken – das ist offensichtlich hier nicht erwünscht.

### „ProTherme“

Für die Aktionsgruppe „ProTherme“, die den Fortbestand des Heilbads in öffentlicher Hand fordert, ist dieses Vorgehen unverstänlich. „Das Verschweigen der Ergebnisse aus dem Wertgutachten stellt eine Meinungsmanipulation dar. Wer informiert ist, der kann mitdenken – das ist offensichtlich hier nicht erwünscht“, erklären Joachim Wollenweber, Josef Geitner, Ralph Schäfer und Siegfried Schneider namens der Initiative.

Auf der anderen Seite, so die „ProTherme“-Vertreter weiter, würden vom Zweckverband seit über einem Jahr „permanent die angeblich unumgänglichen Investitionen“ von 52 Millionen Euro kommuniziert. „Das ist ein Phantasiewert zum Zwecke der Meinungsmanipulation“, heißt es im Statement.

Zum Wertgutachten wird laut Landes und Grünewald der Marktgemeinderat Bad Abbach mit eingebunden. „Dies muss aus rechtlichen Gründen in nicht-öffentlicher Sitzung erfolgen.“ Auch hier insistiert „ProTherme“: „Wir fordern eine außerordentliche Bürgerversammlung, in der das Wertgutachten vorgestellt wird.“

### Wie viel erhält der Gutachter?

Ebenfalls nicht beziffert werden die Kosten für den Sachverständigen, der das Gutachten erstellte. „Die Beauftragung des Unternehmens wurde nicht-öffentlich beschlossen“, heißt es zur Begründung.

Landes und Grünewald geben indes preis, welche Faktoren der Sachverständige mit einbezogen hat: Lage der Therme, Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Nachbarschaft und Umfeld, zudem Grundstücksmerkmale wie Größe, Erschließung und Bebauungsmöglichkeiten. Hinsichtlich des Gebäudezustands flossen Baujahr, Modernisierungen, Zustand von Dach, Fassade und Haustechnik

sowie Nutzung und Ausstattung mit ein. Grundstücksrechte, Baulasten und Mietverträge sowie Vergleiche mit ähnlichen Immobilien waren weitere Parameter.

Die ermittelten Werte sind Anhaltspunkte für den erwarteten Erlös. „Der Verkauf der Kaiser-Therme ist über ein Bieterverfahren geplant. Da die öffentliche Hand nicht unter Wert verkaufen darf, muss mindestens der ermittelte Wert Erlöst werden“, sagen Landes und Grünwald.

Heilbad und Areal stehen in unterschiedlichen Besitzverhältnissen. „Die Therme, das Grundstück, auf dem sich die Therme befindet, ein Grünstreifen, die Tiefgarage und der Wohnmobil-Stellplatz gehören dem Zweckverband, das Tiefgaragen-Grundstück selbst dem Markt Bad Abbach“, so die Auskunft von Zweckverband und Gemeinde.

Die Grundstücke im Umgriff seien teils im Besitz des Marktes, teils privates Eigentum. Für die Flächen nördlich der Straße im „Sondergebiet Kurmittelhaus“ gilt seit Anfang der 1990er-Jahre ein Bebauungsplan, der eine „kurdienliche Bebauung“ vorsieht.

**Mit Spannung wurde das Gutachten erwartet: Wie viel ist die Kaiser-Therme in Bad Abbach im Landkreis Kelheim samt Flächen wert? Die Zahlen sind maßgebend für den Erlös beim angepeilten Verkauf des Heilbads. Die erstellte Wertermittlung bleibt jedoch geheim. Die Initiative „ProTherme“ kritisiert das scharf und spricht von „Meinungsmanipulation“.**

**Biete Therme – suche Käufer. Diese Annonce ist seit Sommer 2024 auf dem Immobilienmarkt. Der Zweckverband Kurmittelhaus Bad Abbach – bestehend aus Bezirk Niederbayern, Landkreis Kelheim und der Kommune – will die Kaiser-Therme abstoßen. Eine 52-Millionen-Euro-Sanierung sei aus öffentlicher Hand nicht zu schultern, wird argumentiert. Gesucht wird ein privater Investor, dem neben der Therme auch die umliegenden (Bau-) Flächen angeboten werden.**

**[Lesen Sie auch: Rätsel um gesperrten Radweg in Kelheim: Dauerbaustelle ohne Bau?](#)**

**Eine zentrale Frage im Verkaufsprozess lautet: Wie viel ist die Therme wert? Ende 2024 wurde vom derzeitigen Träger (dem Zweckverband) ein Wertgutachten in Auftrag gegeben. Nun liegt die Expertise vor, erklären Zweckverbands-Geschäftsführerin Katrin Landes und Bad Abbachs Bürgermeister Benedikt Grünwald auf Anfrage unserer Zeitung.**

**Eine zentrale Frage im Verkaufsprozess lautet: Wie viel ist die Therme wert? Ende 2024 wurde vom derzeitigen Träger (dem Zweckverband) ein Wertgutachten in Auftrag gegeben. Nun liegt die Expertise vor, erklären Zweckverbands-Geschäftsführerin Katrin Landes und Bad Abbachs Bürgermeister Benedikt Grünwald auf Anfrage unserer Zeitung.**

## **Darum herrscht Schweigen seitens des Trägers**

„Im Kern geht es um den Wert der beiden Thermen-Grundstücke (Standort und Grünstreifen), das Gebäude, das Tiefgaragen-Grundstück inklusive Tiefgarage und den Wohnmobil-Stellplatz“, geben sie an. Bei der Frage nach konkreten Zahlen passen sie. „Wir bitten um Verständnis, dass die Inhalte des Gutachtens Bestandteil des Verkaufsprozesses sind und nicht veröffentlicht werden können“, lautet die Antwort.

Auf Nachfrage erläutert Landes: „Wir haben großes Verständnis dafür, dass die Öffentlichkeit das monetäre Ergebnis der Wertermittlung benannt haben möchte. Uns ist es, und da spreche ich sicherlich für alle am Prozess Beteiligten, eine Herzensangelegenheit, die Zukunft und den zukünftigen Betrieb der Kaiser-Therme zu sichern.“ Dazu gehöre aber auch die „zwingende Einhaltung von Regularien und Vertraulichkeiten, um einen rechtlich gültigen Verkaufsprozess zu

gewährleisten“.

**Wer informiert ist, der kann mitdenken – das ist offensichtlich hier nicht erwünscht.**

## **„ProTherme“**

Für die Aktionsgruppe „ProTherme“, die den Fortbestand des Heilbads in öffentlicher Hand fordert, ist dieses Vorgehen unverständlich. „Das Verschweigen der Ergebnisse aus dem Wertgutachten stellt eine Meinungsmanipulation dar. Wer informiert ist, der kann mitdenken – das ist offensichtlich hier nicht erwünscht“, erklären Joachim Wollenweber, Josef Geitner, Ralph Schäfer und Siegfried Schneider namens der Initiative.

Auf der anderen Seite, so die „ProTherme“-Vertreter weiter, würden vom Zweckverband seit über einem Jahr „permanent die angeblich unumgänglichen Investitionen“ von 52 Millionen Euro kommuniziert. „Das ist ein Phantasiewert zum Zwecke der Meinungsmanipulation“, heißt es im Statement.

Zum Wertgutachten wird laut Landes und Grünewald der Marktgemeinderat Bad Abbach mit eingebunden. „Dies muss aus rechtlichen Gründen in nicht-öffentlicher Sitzung erfolgen.“ Auch hier insistiert „ProTherme“: „Wir fordern eine außerordentliche Bürgerversammlung, in der das Wertgutachten vorgestellt wird.“

## **Wie viel erhält der Gutachter?**

Ebenfalls nicht beziffert werden die Kosten für den Sachverständigen, der das Gutachten erstellt. „Die Beauftragung des Unternehmens wurde nicht-öffentlich beschlossen“, heißt es zur Begründung.

Landes und Grünewald geben indes preis, welche Faktoren der Sachverständige mit einbezogen hat: Lage der Therme, Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Nachbarschaft und Umfeld, zudem Grundstücksmerkmale wie Größe, Erschließung und Bebauungsmöglichkeiten. Hinsichtlich des Gebäudezustands flossen Baujahr, Modernisierungen, Zustand von Dach, Fassade und Haustechnik sowie Nutzung und Ausstattung mit ein. Grundstücksrechte, Baulasten und Mietverträge sowie Vergleiche mit ähnlichen Immobilien waren weitere Parameter.

[Lesen Sie auch: Heftige Anwürfe um Kaiser-Therme in Bad Abbach: "Verkaufstheater ohne seriösen Investor"](#)

Die ermittelten Werte sind Anhaltspunkte für den erwarteten Erlös. „Der Verkauf der Kaiser-Therme ist über ein Bieterverfahren geplant. Da die öffentliche Hand nicht unter Wert verkaufen darf, muss mindestens der ermittelte Wert Erlös werden“, sagen Landes und Grünewald.

Heilbad und Areal stehen in unterschiedlichen Besitzverhältnissen. „Die Therme, das Grundstück, auf dem sich die Therme befindet, ein Grünstreifen, die Tiefgarage und der Wohnmobil-Stellplatz gehören dem Zweckverband, das Tiefgaragen-Grundstück selbst dem Markt Bad Abbach“, so die Auskunft von Zweckverband und Gemeinde.

Die Grundstücke im Umgriff seien teils im Besitz des Marktes, teils privates Eigentum. Für die Flächen nördlich der Straße im „Sondergebiet Kurmittelhaus“ gilt seit Anfang der 1990er-Jahre ein Bebauungsplan, der eine „kurdienliche Bebauung“ vorsieht.