

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Dienstag, den 17.01.2023
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 21:20 Uhr
Ort, Raum: Markdorf, Stadthalle Markdorf

Anwesend:

Vorsitz

Herr Georg Riedmann

Mitglieder

Frau Cornelia Achilles
Herr Uwe Achilles
Herr Jonas Alber
Frau Johanna Bischofberger
Herr Dietmar Bitzenhofer
Herr Bernd Brielmayer
Frau Susanne Deiters Wälischmiller
Herr Dr. Markus Gantert
Herr Dr. Bernhard Grafmüller
Frau Lisa Gretscher
Herr Rolf Haas
Herr Markus Heimgartner
Herr Arnold Holstein
Frau Martina Koners-Kannegießer
Frau Kerstin Mock
Herr Joachim Mutschler
Herr Jens Neumann
Frau Christiane Oßwald
Herr Simon Pfluger
Frau Sandra Steffelin
Frau Susanne Sträßle
Herr Alfons Viellieber
Herr Erich Wild
Herr Wolfgang Zimmermann

Protokollführung

Frau Nadja Hörsch

von der Verwaltung

Frau Monika Gehweiler
Herr Michael Lissner
Herr Klaus Schiele

Abwesend:

Mitglieder

Herr Peter Blezinger

entschuldigt

Tagesordnung:

161 Bürgerfrageviertelstunde

162 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

163 Zustimmung zu Wahlen der Feuerwehr Markdorf (Abteilungskommandant Markdorf)

Vorlage: 2023/002

164 Ausschreibung von vier städtischen Bauplätzen im Baugebiet Torkelhal-
den in Riedheim

Vorlage: 2021/133

165 Sachstandsbericht Mehrgenerationenhaus
- Beratung

Vorlage: 2022/358

166 Projektentwicklung für die Ansiedlung eines Hotels in der Stadt Markdorf -
Zwischenbericht

Vorlage: 2022/400

167 Straßenbeleuchtung - Vorschlag zur Änderung der Schaltzeiten

Vorlage: 2022/388

168 Ermächtigung der Verwaltung zur Aufnahme von Kreditmitteln - Beratung
und Beschlussfassung

Vorlage: 2023/004

169 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge

Der Vorsitzende Herr Bürgermeister Riedmann begrüßt die anwesenden Gemeinderäte und Gäste und eröffnet um 18:30 Uhr die Sitzung, zu welcher form- und fristgerecht eingeladen wurde. Der Tagesordnungspunkt 6 wird auf TOP 4 vorgezogen.

161 Bürgerfrageviertelstunde

Aus der Zuhörerschaft kommen keine Fragen.

162 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

Hier gibt es nichts zu berichten.

163 Zustimmung zu Wahlen der Feuerwehr Markdorf (Abteilungskommandant Markdorf) Vorlage: 2023/002

Beratungsunterlage

Anlässlich der Jahreshauptversammlung der Freiwilligen Feuerwehr Markdorf in der Stadthalle vom 5.1.2023 wurde Herr **Marco Weimer** als Abteilungskommandant der Einsatzabteilung Markdorf mit 41 von 60 gültigen Stimmen gewählt.

Er folgt auf Christian Keßler, welcher aus gesundheitlichen und privaten Gründen im vergangenen Jahr kurzfristig seinen Rücktritt erklären musste. Sein Stellvertreter Patrick Seidel hat mit tatkräftiger Unterstützung der Feuerwehrkameraden die Übergangszeit hervorragend gemeistert. Auch Herrn Keßler wird für seine zweieinhalbjährige Amtszeit Dank und Anerkennung im Namen der Bürger der Stadt Markdorf ausgesprochen.

Erfreulicherweise waren gleich zwei geeignete Feuerwehrkameraden bereit, Verantwortung für eine Nachfolge von Herrn Keßler als zusätzliche ehrenamtliche Tätigkeit zu übernehmen und sich zur Wahl zu stellen: Marco Weimer und Siegfried Amann. Diese erhielten von den anwesenden und stimmberechtigten Kameraden 41 bzw. 19 gültige Stimmen.

Herr Marco Weimer ist somit aufgrund des Mehrheitsbeschlusses der anwesenden Kameraden als Abteilungskommandant der Einsatzabteilung Markdorf gewählt.

Diese Wahl der Feuerwehr bedarf gemäß § 8 Absatz 2 des Feuerwehrgesetzes und § 11 der Feuerwehrsatzung der Stadt Markdorf der Zustimmung des Gemeinderates.

Gemäß § 11 der Feuerwehrsatzung wird der Gewählte nach der Wahl und der nachfolgenden Zustimmung des Gemeinderats vom Bürgermeister durch Überreichung der entsprechenden Urkunde bestellt.

Herr Bürgermeister Riedmann berichtet von der Jahreshauptversammlung der Freiwilligen Feuerwehr und der dort stattgefundenen Wahlen des Abteilungskommandanten. Er ist sehr erfreut darüber, dass sich zwei Personen zur Wahl bereiterklärt haben. Herr Riedmann bedankt sich herzlich bei Herrn Keßler für seine zweieinhalbjährige Amtszeit und bei Herrn Seidel für sein Engagement in der Übergangszeit.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, der Wahl von Herrn Marco Weimer als Abteilungs-kommandant der Einsatzabteilung Markdorf für die Dauer von fünf Jahren zuzustimmen.

Herr Riedmann gratuliert Herrn Weimer und bestellt ihn nach Zustimmung des Gemeinderats durch Überreichung der entsprechenden Urkunde.

**164 Ausschreibung von vier städtischen Bauplätzen im Baugebiet Torkelhalden in Riedheim
Vorlage: 2021/133**

Beratungsunterlage

1. Rückblick auf das Vergabeverfahren vom Frühjahr 2021

Der Gemeinderat hatte bereits in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.7.2020 die Kalkulation und die hieraus resultierende Festsetzung der Abgabepreise für die zehn städtischen Bauplätze im Neubaugebiet Torkelhalden in Riedheim beschlossen (siehe beigefügte Power-Point-Präsentation PPP, Anlage 1). Im Vergabeverfahren wurden nach Vergabeentscheidung des Gemeinderats vom 16.3.2021 nachfolgend sechs Bauplätze verkauft (Nr. 3, 4, 6 bis 8 und 11, siehe Anlage 1).

In der öffentlichen Sitzung vom 19.1.2021 wurden die Richtlinien zur Bauplatzvergabe vom Gemeinderat neu gefasst. Diese sind in der beigefügten PPP noch einmal aufgeführt. Dabei lassen die rechtlichen Bestimmungen des EU-Vergaberechts („EU-Kautelen“) lediglich eine Gewichtung des „Einheimischenbezugs“ von maximal 50 % gegenüber den „Sozialen Kriterien“ zu (in Markdorf maximal 80 Gesamtpunkte gegenüber maximal 110 Punkten bei den Sozialkriterien). Ermessenspunkte des Gemeinderats im Einzelfall sind (selbst unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes) rechtlich nicht mehr zulässig. Aufgrund der umfangreichen und komplexen Materie war bereits in der nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 20.10.2020 eine Vorinformation der Verwaltung – ohne Beratung - an den Gemeinderat mit umfangreichen Unterlagen erfolgt. In der Gemeinderatssitzung vom 10.11.2020 in der Stadthalle war der gesamte Themenkomplex ausführlich öffentlich vorgestellt und vom Gemeinderat vorberaten worden.

Anlässlich der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 19.1.2021 erfolgte auch der Ausschreibungsbeschluss des Gemeinderats mit Vorgabe einer Mindestpunktzahl von 94 Punkten, einer Mindestfinanzierungssumme von 740.000,00 € für die Kettenhaus-Bauplätze Nr. 2 bis 8 sowie 10 und einer Mindestfinanzierungssumme von 900.000,00 € für die Mehrfamilienhausbauplätze Nr. 11 und 12 – jeweils mit einer angemessenen Eigenkapitalquote von 20 % (= 148.000,00 € bzw. 180.000,00 €). Die Eigenkapitalquote ist dabei auch bei ähnlichen Finanzierungsbausteinen erfüllt (z.B. KfW-Tilgungszuschüsse oder durch nachgewiesene zinslose Verwandtendarlehen). Dem Musterkaufvertragsentwurf wurde bei einer Erhöhung bzw. Verdoppelung der maximalen Vertragsstrafe auf 20.000,00 € vom Gemeinderat zugestimmt,

sofern sich nachträglich herausstellt, dass ein Bewerber (trotz ausdrücklichem Hinweis im Bewerbungsbogen) aufgrund falscher oder unvollständiger Angaben (z. B. Verschweigen von vorhandenem Wohneigentum) eine Bauplatzzuteilung erhalten hat.

Am 23.2.2021 hat der Gemeinderat mehrheitlich dem erhöhten Energiestandard gemäß einem „KfW Effizienzhaus 40 Plus“ mit Aufnahme dieses verpflichtenden Energiestandards in § 5 der Kaufverträge bezüglich der Bauverpflichtung der zukünftigen Bauplatzkäufer zugestimmt. Diese Auflage ist seit der kompletten Streichung der entsprechenden Förderung aus Sicht der Verwaltung nunmehr hinfällig, nachdem auch im Übrigen der gesetzliche Standard zwischenzeitlich auf KfW 40 angehoben wurde. Bislang wurde die weitest gehende Kostenneutralität der erhöhten Baukosten über die Gegenfinanzierung mit KfW-Tilgungszuschüssen (und darüber hinaus Energieeinsparungen der Folgejahre für den Bauherrn) als wesentliches Argument angeführt. Dies ist nunmehr nicht mehr der Fall und die Entscheidung über den Energiestandard (über den erhöhten gesetzlichen KfW-40-Standard hinaus) sollte der Eigenverantwortung des Bauherrn überlassen werden.

2. Zeitplan für die Ausschreibung der vier noch nicht vergebenen Bauplätze:

Die Ausschreibung der vier noch nicht vergebenen Bauplätze Nr. 2, 5, 10 und 12 soll im Jahr 2023 mit grundsätzlicher Beibehaltung der Ausschreibungsbedingungen des Jahres 2021 (Preisfestlegung und Vergaberichtlinien des Gemeinderats, Eigenkapitalquote von 20 %, maximale Vertragsstrafe von 20.000,00 € etc.) erfolgen. Aufgrund der extrem gestiegenen Baukosten sollte die Mindestfinanzierungssumme von 740.000,00 € für die Kettenhaus-Bauplätze Nr. 2, 5 und 10 auf 860.000,00 € und einer Mindestfinanzierungssumme von 900.000,00 € für den Mehrfamilienhausbauplatz Nr. 12 auf 1.040.000,00 € angehoben werden. Die Bauherren müssen dabei (als zusätzliches Problem zu den gestiegenen Baukosten) auch die neuen Bedingungen der KfW- und Lakra-Förderung als Finanzierungsbausteine im Vergabeverfahren realistisch darstellen. Eine höhere Eigenkapitalquote als 20 % wird den Bauherren im Bewerbungsverfahren empfohlen, um evtl. Baukostensteigerungen und Zuschussausfälle im Notfall kompensieren zu können. Aufgrund dieser Entwicklungen auf dem Bau- und Fördersektor und der Notwendigkeit Bauflächen zukünftig intensiver zu nutzen und auch durch Synergieeffekte Energiekosten einzusparen, sollen in zukünftigen Baugebieten (wie Klosteröschle) zukünftig keine städtischen Bauplätze mehr für freistehende Häuser im Bebauungsplan ausgewiesen werden.

Die bisherige Mindestpunktzahl von 94 soll zwar beibehalten werden, bereits in der Bauplatzausschreibung soll jedoch darauf hingewiesen werden, dass durch Einzelbeschluss des Gemeinderats auch Nachrücker mit einer Mindestpunktzahl bis zu 74 (ohne Rechtsanspruch) nachnominiert werden können beim Vergabebeschluss. Dies ist vor allem beim Dreifamilienhaus-Bauplatz Nr. 12 möglich bzw. zu erwarten. Aufgrund der Bedenken der Nachbarschaft zu der sensiblen und kostenintensiven Hangbebauung zum Hochkreuzweg und der Stellplatzsituation ist hier eine anspruchsvolle Architektur gefragt (z. B. Mehrgenerationenhaus innerhalb der Familie oder Einliegerwohnung für freiberufliche Tätigkeit). Dieser Bauplatz wird voraussichtlich von den Bewerberfamilien deshalb (wie im Jahr 2021) nur mit niedriger Priorisierung nachgefragt. Eine Eigenbebauung durch die Stadt für den Mietwohnungsbau wurde

entsprechend Gemeinderatsbeschluss vom 16.3.2021 geprüft, das Grundstück ist für den Mietwohnungsbau aber aus Kostengründen und der Hanglage eher ungeeignet.

Folgender Zeitplan ist für die Ausschreibung vorgesehen:

17.1.2023	Ausschreibungsbeschluss im Gemeinderat,
20.1.2023 – 3.2.2023	Öffentliche Bauplatzausschreibung über Homepage und Amtsblatt (drei Freitagsausgaben),
15.2.2023 (12.00 Uhr)	Bewerbungsschluss, danach Benachrichtigung der Bewerber und Bauplatzauswahl entsprechend Bewerberreihenfolge
März 2023	Bekanntgabe der Käufer ab 94 Punkten (bzw. Einzelbeschluss zu Nachrückern mit 93 bis 74 Punkten entsprechend Punkt- reihenfolge) in öffentlicher Sitzung (nach vorheriger Bekannt- gabe der Kaufinteressenten im Ortschaftsrat),
Anfang April 2023	4 Notartermine zur Beurkundung der Kaufverträge.
1.7.2023	Kaufpreisfälligkeit für Baugrundstücke

Die Bewerber müssen eine entsprechende Datenschutzerklärung unterschreiben, dass die Bewerber (aber lediglich mit den notwendigen Daten wie z. B. Nachname, Wohnort und Gesamtpunktzahl) in der öffentlichen Sitzung im März 2023 zur Vergabe der Bauplätze als Kaufinteressenten für einen städtischen Bauplatz im Baugebiet Torkelhalden transparent gemacht werden.

Sofern nach dem Bewerbungsschluss 15.2.2023 eine zwischenzeitliche Absage erfolgt ist oder eine Änderung der unverbindlich vorab mitgeteilten Bauplatzwunschreihenfolge, wird dies ebenfalls in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats im März 2023 mit tagaktuellem Stand bei der Vorstellung der Bewerber- bzw. Käuferreihenfolge mitgeteilt.

Die beiden Privatbauplätze Nr. 1 und 9 des Umlegungspartners wurden zwischenzeitlich (in Absprache mit der Stadt Markdorf) an zwei Markdorfer Familien mit insgesamt 10 Kindern verkauft.

Durch die Auswirkungen der Corona und Ukraine-Krise bedingt (Verzögerung Lieferketten, schwierige Preiskalkulation mit erheblichen Kostenrisiken bzw. Preisgleitklauseln, Lieferzeiten der Fertighaushersteller bis zu 16 Monate nach Auftragserteilung aufgrund der baugenehmigungsfähigen Pläne etc.), wird vorgeschlagen, die zeitliche Flexibilität für die Bauplatzkäufer zu erweitern, um unnötigen zeitlichen Druck zu vermeiden und die im Kaufvertrag festgelegten maximalen Ausführungsfristen (zwei Jahre nach Kaufvertragsabschluss für Baubeginn und vier Jahre für Baufertigstellung einschließlich Außenanlagen), um jeweils ein Jahr zu erweitern.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die Ausschreibung der vier noch nicht vergebenen städtischen Bauplätze Nr. 2, 5, 10 und 12 im Baugebiet Torkelhalden entsprechend dem dargestellten

Beschlussvorschlag der Verwaltung und die kaufvertraglichen Bauausführungsfristen für die Bauplatzkäufer um ein Jahr zu verlängern.

Diskussion

Herr Wiggerhauser gibt einen kurzen Rückblick auf das Vergabeverfahren im Frühjahr 2021 und geht auf die neue Ausschreibung der vier noch nicht vergebenen Bauplätze ein.

Für **Herrn Holstein** erscheint es ein Widerspruch, dass nun einerseits für niedriges Einkommen doppelte Punktzahlen vergeben werden und andererseits durch die gestiegenen Baukosten die Mindestfinanzierung auf 860.000 € bzw. 1,04 Mio. € angehoben wird. Außerdem findet er es negativ, den Einheimischenbezug durch Halbierung der Punkte für ehrenamtliches Engagement zu reduzieren. Die Freien Wähler möchten in Markdorf das Ehrenamt wertschätzen und stärken. Hier sollte eine bessere Punkteverteilung gefunden werden. Positiv findet Herr Holstein, dass die Verpflichtungen zum KfW40 plus Haus entfällt. Diese Verpflichtung wurden von den Freien Wählern 2021 kritisiert. Jetzt kann jeder Bauherr eigenverantwortlich nach dem Gebäudeenergiegesetz bauen. Herr Holstein möchte gerne wissen, ob bei den bereits abgeschlossenen Verträgen die KfW40 plus Verpflichtung noch besteht, obwohl sich das Verhältnis von Förderung zu zusätzlich für KfW40 plus anfallende Baukosten in 2022 verschlechtert hat. Herr Riedmann ergänzt an dieser Stelle, dass die gesetzliche Verpflichtung heute den Standard verlangt, der 2021 als Sonderstandard von der Stadt Markdorf gefordert wurde. Die gesetzliche Verpflichtung ist für alle Bauherren nahezu gleich - der einzige Unterschied ist der damals geforderte Batteriespeicher im Keller, der nun im gesetzlichen Standard nicht gefordert ist. Herr Wiggerhauser bestätigt, dass ein Spannungsverhältnis zwischen Einkommen und angehobener Mindestfinanzierung bestehe. Die Anpassung des Punktesystems im Bereich Ehrenamt wurde diskutiert und mit einem Mehrheitsbeschluss geändert. Herr Riedmann ergänzt, dass hier eine Relativierung nötig war, um die Rechtssicherheit zu erhalten. Die Stadt Markdorf mußte hier reagieren und ist deswegen näher an die Empfehlung des Gemeindetages Baden-Württemberg herangerückt, um rechtlich auf der sicheren Seite zu sein. **Herr Achilles** findet es ein Stück weit eine Ungleichbehandlung, dass sich die Bauherren 2021 für KfW 40 plus und eine Batterie verpflichten mussten, obwohl es damals kein Standard war. Für die jetzigen Grundstückserwerber gilt der gesetzliche Standard. Er würde in diesem Zusammenhang gerne wissen, ob es noch Grundstückseigentümer in der Torkehalde gibt, die noch nicht begonnen haben zu bauen, was Herr Riedmann verneint.

Frau Mock sieht die Erhöhung der Eigenkapitalquote kritisch und fragt, ob diesbezüglich in der Vergangenheit schlechte Erfahrungen gemacht wurden. Sie findet, dass dies jedem sein eigenes Risiko sei. Herr Wiggerhauser antwortet, dass es schnell zu ungedeckten Mehrkosten beim Bau kommen kann und daher empfohlen wird, mit 25 % Eigenkapital zu kalkulieren. Die Stadt möchte ungern im Falle eines nicht erfüllten Bauzwanges, unfertige Rohbauten zurücknehmen müssen. **Herr Neumann** ist der selben Meinung wie Frau Mock und findet, dass die Stadt beim Thema Eigenkapital keine Ratschläge geben muss, da dies bereits der Finanzierungspartner macht und es hier auch gesetzliche Vorgaben gibt.

Frau Deiters Wälischmiller geht bei den Anpassungen, die vorgenommen wurden mit und verdeutlicht, wie auch Herr Riedmann, dass die Erhöhung der Eigenkapitalquote eine Empfehlung und kein Muss ist. **Herr Bitzenhofer** regt an, die Möglichkeit einer

Bauherrngemeinschaft auf dem Mehrfamilienbauplatz Nr. 12 redaktionell mehr nach außen zu tragen. Herr Riedmann nimmt die Ergänzung einer möglichen Bauherrngemeinschaft beim Bauplatz Nr. 12 in den Beschluss mit auf und schließt damit die Diskussion ab.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Ausschreibung der vier noch nicht vergebenen städtischen Bauplätze Nr. 2, 5, 10 und 12 im Baugebiet Torkelhalden entsprechend dem dargestellten Beschlussvorschlag der Verwaltung vorzunehmen und die kaufvertraglichen Bauausführungsfristen für die Bauplatzkäufer um ein Jahr zu verlängern. Beim Mehrfamilienbauplatz Nr. 12 sind auch Bewerbungen durch Bauherrngemeinschaften möglich. Jegliche Entscheidung über eingehende Bewerbungen hat sich der Gemeinderat durch separaten Einzelbeschluss vorbehalten, ein Rechtsanspruch auf Bauplatzzuteilung besteht nicht.

Sitzungspause von 19:57 Uhr – 20:04 Uhr

165 Sachstandsbericht Mehrgenerationenhaus - Beratung Vorlage: 2022/358

Beratungsunterlage

In der Sitzung des Gemeinderates werden Frau Renate Hold und Frau Christin Jungblut anwesend sein und einen aktuellen Sachstandsbericht zur Arbeit und zu den Projekten im Mehrgenerationenhaus geben. Der Gemeinderat wird um Beratung des Berichts gebeten.

Diskussion

Frau Hold als Leitung des Mehrgenerationenhauses und Frau Bittermann als Vorsitzende des Familienforums präsentieren ihren Sachstandsbericht und geben Einblicke auf aktuelle Zahlen, Ehrenamtliches Engagement, Projekte, Spendentöpfe, Digitalisierung und Kinderbetreuung. Frau Bittermann vertritt am heutigen Abend Frau Jungblut.

Zum Thema Digitalisierung teilt Herr Bürgermeister Riedmann mit, dass die Stadt Markdorf immer zur Verfügung stehen wird, um die notwendige Infrastruktur mit zu ermöglichen. Die Anfrage sollte nur zum richtigen Zeitpunkt in Bezug auf den Haushaltsplan eingebracht werden. Er ist begeistert über den hohen Anteil von Ehrenamtsstunden und findet es großartig, wie das MGH akut aufkommende Probleme mit Hilfe von Netzwerken früh und schnell lösen kann.

Frau Deiters Wälischmiller erkundigt sich über das Projekt „Gemeinsam erziehen in der Demokratie“. **Herrn Bitzenhofer** würde es interessieren, ob es eine Aufstellung gibt, inwieweit Angebote von Frauen oder Männern mit oder ohne Migrationshintergrund genutzt werden. Beiden Fragen finden keine Antwort, da das Zahlenmaterial aktuell nicht abrufbar sei. Die Daten werden aber gerne nachgereicht. **Frau Obwald** erkundigt sich über die räumliche Begrenzung im MGH. Frau Hold geht auf alle Fragen ein - eine Statistik zur Nutzung der Angebote des MGHs hat sie nicht dabei, liefert diese aber gerne nach.

Frau Deiters Wälischmiller, Frau Mock, Herr Holstein, Herr Haas, Frau Oßwald, Herr Bitzenhofer und Frau Achilles sind sich alle einig, dass das MGH hervorragende Arbeit leistet und bedanken sich herzlich dafür. Es ist großartig, dass Markdorf diese Einrichtung hat und dass sich dort so viele Menschen ehrenamtlich engagieren. Die Projekte sind kreativ und aktuell und bereichern Markdorf. Herr Riedmann schließt sich auch verwaltungsseits den lobenden und aner kennenden Worten des Gemeinderates an. Der Gemeinderat nimmt den Bericht zur Kenntnis.

166 Projektentwicklung für die Ansiedlung eines Hotels in der Stadt Markdorf - Zwischenbericht
Vorlage: 2022/400

Beratungsunterlage

Im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 10.05.2022 wurde die Konzeption zur Ansiedlung eines Business-/Tourismushotels ausführlich vorgestellt.

Die Planungs- und Entwicklungsgemeinschaft Prof. Dr. Christian Buer, Architekt Thomas Müller und Herrn Markus Nothhelfer haben damals bereits konkrete Planungsüberlegungen dargelegt und dargestellt, welche Rahmenbedingungen gegeben sein müssen, um zum einen eine Stärkung der Stadtentwicklung und zum anderen ein langfristig erfolgreiches Hotel in der Stadt Markdorf anzusiedeln.

Der Gemeinderat hat der Gemeinschaft ein Projektentwicklungsmandat für die Dauer bis zum 30.05.2023 eingeräumt. Neben der Entwicklung der Strategie für die Ansiedlung des Hotels an der Eisenbahnstraße wurde vom Gemeinderat auch eine Gegenüberstellung und alternative Betrachtung einer Bebauung an der Weinsteige eingefordert.

Bekanntermaßen haben sich die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmendaten im Verlauf der letzten Monate gravierend geändert. Dennoch wurden die Planungen der Projektentwickler für den Standort Markdorf auf eigene Kosten weiter konkretisiert und verfeinert. Allerdings wird aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der derzeit am Markt herrschenden „Abwartehaltung“ der sehr ambitionierte Zeitplan nicht mehr einzuhalten sein.

Für den Standort an der Eisenbahnstraße wurde die Planung insbesondere an die städtebaulichen Vorgaben des Gemeinderats angepasst. Daneben wurde der Wunsch nach einer „Beispielung“ einer Dachterrasse mit Skybar aufgenommen. Für das Erdgeschoss wurde der Gedanke einer Fahrradservicestation mit Reparatur und Verleihmöglichkeit eingearbeitet.

Daneben haben die Entwickler den Standort an der Weinsteige untersucht und die wirtschaftlichen und baulichen Rahmenbedingungen für diesen Standort zusammengetragen. Die Planungen und die weiterentwickelten Untersuchungen werden im Rahmen der Sitzung ausführlich vorgestellt.

Diskussion

Der Tagesordnungspunkt wurde vorgezogen, damit das Planungs- und Entwicklungsteam bestehend aus Prof. Dr. Christian Buer und Markus Nothhelfer nicht lange warten müssen. Der Gemeinderat ist damit einverstanden.

Prof. Dr. Buer und Herr Nothhelfer präsentieren in ihrem Zwischenbericht die alternative Betrachtung einer Bebauung an der Weinsteige und gehen auf die allgemeine aktuelle Situation in der Hotelbranche ein. Für das Planungsteam erscheint die Weinsteige für ein Moxy Hotel zu klein. Die Baukosten für einen kleinen Standort sowie die Kosten einer Tiefgarage wären zu hoch. Am Standort Eisenbahnstraße wäre eine mögliche Lösung mit regionalen Investoren aber durchaus denkbar. Herr Buer und Herr Nothhelfer glauben an Markdorf als Hotel Standort, nur sei der sehr ambitionierte Zeitplan wegen der momentan herrschenden „Abwartehaltung“ auf dem Markt und der Multi-Krisen-Situation nicht mehr einzuhalten. Hier sei Geduld gefragt. Herr Riedmann antwortet, dass eine mögliche Verschiebung des Zeitplanes um ein dreiviertel Jahr von Seiten der Verwaltung kein Problem sei.

Herrn Wild würde es interessieren, ob 52 Parkplätze ausreichen und gesetzeskonform sind. Das Planungsteam antwortet, dass die Stellplatzverordnung von Baden-Württemberg eingehalten werde, hier gelte die Regel pro vier Betten einen Stellplatz vorzusehen. 52 Parkplätze seien jedoch aus praktischer Sicht in der Tat für ein Hotel mit 87 Zimmern wenig, hier müsste noch optimiert werden. **Frau Deiters Wälischmiller** fragt, was genau unter dem Begriff „Boutique-Hotel“ zu verstehen sei und ob es überhaupt in finanziell schwierigen Zeiten möglich ist, nachhaltig zu bauen. Außerdem hat Frau Deiters Wälischmiller Bedenken bei einer Skybar als möglichen Begegnungsort, der eigentlich gut zugänglich und sichtbar sein sollte. Das Planungsteam erläutert, dass mit Boutique-Hotel ein kleineres Hotel mit individuellem Konzept im gehobenen Segment assoziiert wird. Zum Thema Nachhaltigkeit verweist das Team auf das Pariser Klimaabkommen. Im Immobilienbereich findet ein Wandel statt und der sogenannte CO₂ -Fußabdruck wird immer mehr zu einer messbaren Größe werden. Für neue Gebäude wird das Thema Nachhaltigkeit somit unausweichlich. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass erst durch die Höhe des Gebäudes die Idee einer Skybar entstand. Durch die attraktive Aussicht könne eine Skybar durchaus zu einem Anziehungspunkt werden. Leider verteuert dies das Projekt, daher wird es am Ende eine Abwägungssache werden. **Herr Haas** würde gerne wissen, ob eine Unterkellerung geplant sei und ob es eine Untersuchung über die Nutzungsanteile von Geschäftskunden versus Privatpersonen gebe. Das Planungsteam antwortet, dass kein Keller geplant sei und dass es Untersuchungen gibt, die aber noch angepasst werden müssen. Für die Prognose von Geschäftsreisen gibt es momentan keine validen, messbaren Daten. Im Tourismusbereich gibt es einen Trend zu Kurzreisen und kurzfristiger Buchung. **Herr Holstein** ist etwas enttäuscht, dass die Standortuntersuchung am Rathaus zu kurz abgehandelt wurde, mit der Begründung eine Tiefgarage sei zu teuer. Er möchte gerne wissen, wie intensiv dies untersucht wurde. Herr Buer antwortet, dass Herr Müller viel Zeit investiert hat, um die Baukosten zu berechnen. Da er heute Abend leider verhindert ist, können die Berechnungen gerne nachgereicht werden. **Herr Viellieber** findet das Konzept einer Skybar toll und ansprechend für junge Leute in Markdorf. Das Projekt überzeugt ihn und wäre ein Mehrgewinn für Markdorf. **Herr Mutschler** schließt sich Herrn Viellieber an und findet das Projekt mit Skybar interessant. **Herr Bitzenhofer** sieht das Problem, dass die Weinsteige als Standort sowie eine Tiefgarage teuer sind. Er spricht

daher die Überlegung eines städtischen Parkhauses an. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass diese Überlegungen bereits geführt wurden. Ein Hotel in der Weinsteige muss baurechtlich eigene Parkplätze nachweisen. Zusätzliche Parkplätze könnte die Stadt an das Hotel vermieten, fraglich ist nur, ob für den Investor ein eigenes Parkhaus auf lange Sicht günstiger wäre. **Herr Achilles** wurde der Standort Weinsteige zu schnell abgehandelt. Er erinnert an die Potentialstudie vor 5 Jahren, bei der das Fachbüro zu dem Ergebnis kam, dass ein Hotel und Parkplätze in der Stadt möglich seien. Für ihn und auch **Herrn Bitzenhofer** wäre es wichtig, mehr Leute in die Stadt zu bekommen. Herr Riedmann antwortet, dass die damalige Potentialstudie für die doppelte Fläche (Rathausareal inklusive Nebenflächen) gemacht wurde. Das damalige Konzept kann deshalb nicht auf die kleine Fläche der Weinsteige übertragen werden. Herr Riedmann ist zuversichtlich, dass ein Hotel in Markdorf die Frequenz in der Innenstadt erhöhen wird und schließt an dieser Stelle die Diskussion ab. Der Gemeinderat nimmt von dem Zwischenbericht Kenntnis.

167 Straßenbeleuchtung - Vorschlag zur Änderung der Schaltzeiten
Vorlage: 2022/388

Beratungsunterlage

Ausgangslage

Vor dem Hintergrund der aktuellen Energiekrise in Deutschland, die bedingt durch den Ukraine Krieg ausgelöst wurde, werden bundesweit Maßnahmen zur Energieeinsparung ergriffen. Auch die Stadt Markdorf möchte ihren Beitrag zur Energieeinsparung leisten. Zuletzt hatte die Bundesregierung Energiesparverordnungen erlassen, die auch die öffentliche Hand zu Energiesparmaßnahmen verpflichtet.

Sachverhalt

Zusammen mit der Netze BW GmbH, die die Betriebsführung für Straßenbeleuchtungen bei der Stadt Markdorf hat, wurde ein Konzept zur Energieeinsparung ausgearbeitet. Dabei gilt grundsätzlich eine Beleuchtungspflicht zum einen durch die deutschlandweite Verkehrssicherungspflicht bei wichtigen ortsinneren Straßen, bei gefährlichen Straßenkreuzungen und -einmündungen, gefährlichen Gefällstrecken, scharfen Kurven, Fußgängerüberwege, Baustellen, unvorhersehbare Straßenverengungen, längere Tunnelbauwerke sowie Verkehrsinseln. Darüber hinaus gilt das Straßengesetz § 41 für Baden-Württemberg; demnach ist eine Gemeinde verpflichtet, die Straßen im „Rahmen des Zumutbaren“ zu beleuchten.

Mit Bezug auf die rechtlichen Vorgaben können alle Lichtpunkte, die jetzt schon mit 100% Leistung ganznächtlich leuchten und zu den oben genannten Kategorien zählen nicht reduziert oder ausgeschaltet werden. Alle anderen Lichtpunkte könnten zur Stromeinsparung vorzeitig abgeschaltet bzw. gedimmt werden. Die Verwaltung schlägt hierfür einen Zeitraum von **22:30 Uhr – 05:30 Uhr** vor. In dieser Zeit wären die Lichtpunkte auf 50% gedimmt oder ausgeschaltet – je nachdem wie der jeweilige Lichtpunkt angeschlossen ist. Realisiert kann

das Ganze durch die Umprogrammierung der Schaltuhren in den jeweiligen Schaltstellen in Markdorf. In Markdorf gibt es über 30 Schaltstellen. Der Aufwand für das Umstellen pro Schaltuhr beträgt ca. 0,5h und wird für die Stadt Markdorf kostenneutral über den Betriebsführungsvertrag verrechnet.

Bei Verlängerung der Abschaltzeiten von einer Stunde beträgt das Einsparpotenzial bei konventionellen Leuchten ca. 40 kWh sowie bei LED-Leuchten ca. 5 kWh. Der Strompreis der Stadt Markdorf für Straßenbeleuchtungen beträgt seit dem 01.01.2023 rund 0,53 €/kWh Brutto. Die Stromersparnis würde demnach ca. 24 € /Tag bzw. 8.760 € im Jahr ausmachen.

Diskussion

Herr Riedmann berichtet, dass die Änderungen der Schaltzeiten zu einer erheblichen Kosten- und Energieeinsparung führen. Jegliche Energieersparnis trägt zum Klimaschutz bei und wird auch von der Energiesparverordnung der Bundesregierung gefordert. Gleichzeitig soll eine Beleuchtungspflicht, wo es nötig ist, gewährleistet sein. Frau Gehweiler hat dazu eine detaillierte Liste in Zusammenarbeit mit der Netze BW GmbH erstellt, in der ersichtlich wird, in welchen Straßen gedimmt und in welchen Straßen ausgeschaltet werden kann. Diese Liste erhalten die Gemeinderäte zur genaueren Betrachtung.

Herr Wild erkundigt sich, ob 0,53 €/kWh der finale Strompreis sei, der am Städtetag ausgehandelt wurde. Frau Gehweiler geht von 0,55 €/kWh für die Straßenbeleuchtung ab 01.01.2023 aus, klärt dies aber nochmal ab und liefert den genauen Preis nach. **Herrn Pfluger** würde interessieren, wieviel Prozent der Straßenleuchten in Markdorf noch konventionell sind. Frau Gehweiler berichtet, dass von den insgesamt 1940 Leuchtpunkten 1183 noch konventionell seien. **Herr Mutschler** erkundigt sich, warum der Zeitraum nicht auf 22:00 Uhr – 06:00 Uhr z.B. mit einer Dimmung ausgedehnt werden kann. Herr Riedmann verweist auf die gesetzliche Beleuchtungspflicht und dass 06:00 Uhr für Berufstätige, die früh zur Arbeit müssen, eventuell zu spät sei.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Schaltzeiten der Straßenbeleuchtungen aus Gründen der Energieeinsparung im Zeitraum von 22:30 Uhr – 05:30 Uhr zu ändern.

In dieser Zeit werden die Lichtpunkte auf 50% gedimmt oder ausgeschaltet, je nachdem wie der jeweilige Lichtpunkt angeschlossen ist.

168 Ermächtigung der Verwaltung zur Aufnahme von Kreditmitteln - Beratung und Beschlussfassung **Vorlage: 2023/004**

Beratungsunterlage

Die Stadt Markdorf investiert seit mehreren Jahren überdurchschnittlich hohe Beträge in die Infrastruktur. Wesentliche Investitionsbereiche sind beispielsweise Schulen, Kindergärten, Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßen und das Rathaus. Der Abschluss all dieser Investitionsprojekte erfordert auch mittelfristig überdurchschnittliche Beträge aus dem Haushalt.

Unter anderem im Rahmen der Haushaltsberatungen für das Haushaltsjahr 2023 wurde hierüber ausführlich beraten und Beschluss gefasst. Dabei wurde bereits deutlich, dass es zur Durchfinanzierung der Maßnahmen einer voraussichtlichen Kreditaufnahme in der mittelfristigen Finanzplanung von voraussichtlich 11,675 Mio. Euro bedarf. Weitere Kreditermächtigungen stehen im Bereich der Eigenbetriebe zur Verfügung.

Die Konditionen der aufzunehmenden Kredite richten sich nach den im Zeitpunkt der Aufnahme vorherrschenden Marktlage. Im Zuge der seit letztem Jahr wieder zu beobachtenden, steigenden Zinsen auf dem Kapitalmarkt hat die Verwaltung frühzeitig Möglichkeiten geprüft, die noch günstigen Kreditkonditionen zu sichern. Mit dem Abschluss des durch den Gemeinderat beschlossenen Bausparvertrags, konnte somit ein Betrag von 5 Mio. Euro gegen das Zinsrisiko abgesichert werden. Seitdem hat sich der Trend steigender Zinsen weiter bestätigt. Solange die Inflation auf einem hohen Niveau verharrt ist nach allgemeiner Einschätzung davon auszugehen, dass mit weiter steigenden Zinsen zu rechnen ist; wenn auch möglicherweise mit einem gemäßigeren Tempo als in den letzten zwölf Monaten zu beobachten war. In der Erwartung weiter steigender Zinsen ist die Verwaltung bestrebt, das Zinsrisiko zumindest teilweise abzusichern und auf verschiedene Finanzierungsprodukte zu setzen.

Es sollen dafür auch möglichst Förderkredite bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aufgenommen werden. Aufgrund der nach wie vor bestehenden grundsätzlichen Unsicherheiten in Bezug auf Umfang und Dauer weiterer Zinserhöhungen ist es erforderlich, möglichst flexibel und schnell auf die Marktumstände reagieren zu können, gerade vor dem Hintergrund sich schnell ändernder, übergeordneter Gegebenheiten. So kann es beispielsweise nach Abwägung der Kreditkonditionen wie Zinssatz, Zinsbindung und Kreditvolumen bei gleichzeitiger Berücksichtigung weiterer externer Gegebenheiten wie beispielsweise einer grundsätzlich möglichen, positiven Entwicklung der Gewerbesteuererträge vorteilhaft sein, die Zinsbindungsfristen bzw. die aufzunehmende Kreditsumme zu splitten, um aufgenommene Kredite zeitnah zurückführen zu können oder in günstig erscheinenden Marktphasen benötigte Kreditmittel kurzfristig neu aufnehmen zu können. Eine Verteilung auf verschiedene Laufzeiten dürfte damit auch zu einer gewissen Reduktion des allgemeinen Zinsrisikos führen. Anders als noch zu Zeiten absoluter Niedrigzinsen sollte in der aktuellen, von Unsicherheiten und Volatilität geprägten Marktphase eine Zinsbindungsfrist nach Einschätzung der Verwaltung von nicht mehr als 10 Jahren vereinbart werden.

Insofern schlägt die Verwaltung vor, zunächst eine Ermächtigung zur **Aufnahme von Kreditmitteln i. H. v. max. 1,5 Mio. €** als Vorratsbeschluss zu fassen. Weitere Mittel stehen der Verwaltung ggf. über die eingeräumte Kassenkreditermächtigung in eigener Zuständigkeit zur Verfügung.

Derzeit bewegt sich das Zinsniveau für eine 10-jährige Zinsbindung im Bereich von Kommunaldarlehen bei ca. 3 %. (KfW 208 IKK)

Konditionen IKK

Mögliche Kredithöhen und Auszahlung

Kreditbeträge bis 2 Mio. Euro: bis zu 100 % der förderfähigen Investitionskosten

Kreditbeträge über 2 Mio. Euro: bis zu 50 % der förderfähigen Investitionskosten

Förderhöhe: bis zu 150 Mio. Euro pro Antragsteller und Jahr

Auszahlung zu 100 %, wahlweise in einer Summe oder in 2 Teilbeträgen

Abruf innerhalb von 12 Monaten nach Zusage

Aufstockung möglich, solange das Vorhaben noch nicht langfristig durchfinanziert und der Höchstbetrag noch nicht ausgeschöpft ist

Rückzahlung:

Nach zinsfreiem Anlaufjahren, quartalsweise

Sicherheiten:

Die für Kommunaldarlehen üblichen formalen Voraussetzungen müssen erfüllt sein.

Verwendungsnachweis:

Nach Abschluss Ihrer Maßnahme ist der produktgemäße Einsatz der Mittel nach – spätestens 24 Monate nach Vollauszahlung Ihres Kredits nachzuweisen.

Kreditbereiche:

Mit dem IKK – Investitionskredit Kommunen fördert die KfW Investitionen der Kommunen in die kommunale und soziale Infrastruktur. Gefördert werden bis zu 150 Mio. Euro Kreditbetrag pro Jahr und Antragsteller.

Hierbei können Sie als Kommune langfristige Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen im Rahmen des Vermögenshaushalts bzw. Vermögensplans des aktuellen Haushaltsjahres finanzieren – einschließlich der Haushaltsreste des Vorjahres. Dazu gehören:

Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen

Anpassung der technischen Infrastruktur wie der Wasser- und Abwasserwirtschaft

Verkehrsinfrastruktur und Abfallwirtschaft

Stadt- und Dorfentwicklung einschließlich Tourismus

Krankenhäuser und Behinderteneinrichtungen

Flüchtlingsunterkünfte

Baulanderschließung (inklusive Planungsleistungen, sofern sie Teil der Investition sind)

Ggf. erforderliche Ermächtigungen für weitere Kreditaufnahmen werden dem Gemeinderat erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Diskussion

Herr Lissner stellt kurz die Situation dar. **Herr Haas** fragt nach einer Fortführungsprognose und nach den Tilgungskonditionen. Herr Lissner erläutert die Tilgung des KfW Kredites und verweist auf den Haushaltsplan, in dem die genauen Details ersichtlich sind. **Frau Sträßle** erkundigt sich, ob Forward-Darlehen auch möglich seien. Herr Lissner antwortet, dass ein Forward-Darlehen vor zwei Jahren gut gewesen wäre, wenn man die Zinsentwicklung hätte vorhersehen können. Der jetzige Bausparvertrag über die KfW ist auf jeden Fall eine gute Lösung.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Verwaltung zu ermächtigen, zur Investitionsfinanzierung Kreditmittel in Höhe von zunächst insgesamt 1,5 Mio. Euro zu den im Aufnahme-

zeitpunkt gültigen, tagesaktuellen Konditionen bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aufzunehmen. Die Aufnahme kann auch in Form von mehreren einzelnen Krediten erfolgen, auch mit unterschiedlichen Laufzeiten bzw. Zinsbindungsfristen bis maximal 10 Jahre.

169 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge

Herr Mutschler stellt im Auftrag der Umweltgruppe einen Antrag zum Photovoltaikausbau und zur Kommunikation rund um den Klimawandel. Die Umweltgruppe bittet hierbei, die sechs Gebäude der Emil und Maria Lanz-Stiftung in der Bernhardstraße sowie die Gebäude des Spitalfonds auf Eignung für PV zu prüfen und dem Gemeinderat das Prüfungsergebnis vorzulegen. Herr Mutschler bittet zusätzlich um mehr Bürgerkommunikation und würde sich über einen Bericht vor der Sommerpause freuen. Herr Bürgermeister Riedmann sieht bei der Bitte der Umweltgruppe keine Notwendigkeit einer Abstimmung, sondern wird die Prüfung der Dächer durch die Stadt vornehmen lassen. Einen Bericht, wie die Öffentlichkeit besser eingebunden werden soll, sichert Herr Riedmann bis zur Sommerpause zu. Der Gemeinderat ist damit einverstanden.

Frau Steffelin berichtet über das neu angebrachte Rechtsabbieger-Schild an der HEM Tankstelle. Dieses ist leider schlecht sichtbar angebracht. Außerdem wird das Halteverbot vor dem Kiosk am Bahnhof oft missachtet. Hier wären Kontrollen vom Ordnungsamt nötig. Herr Riedmann notiert sich die Anliegen. **Frau Gretscher** regt auch die Kontrollen des Ordnungsamtes im Halteverbot gegenüber der Bäckerei Wehr und an der Kreuzung am Sportplatz an. Frau Gretscher würde außerdem gerne wissen, ob die noch vorhandenen Baulücken in Markdorf Süd städtische Bauplätze seien, was Herr Riedmann verneint. Freie Bauplätze gäbe es nur noch von der Kirche sowie sogenannte „rückabgewickelte“ Bauplätze ohne Bauverpflichtung.

Herr Neumann erkundigt sich, ob es gerade einen Vollzugsdienst gebe. Herr Riedmann antwortet, dass es momentan Personalprobleme in diesem Bereich gebe. Herr Schiele ergänzt, dass die Stellenbesetzung läuft und bereits wieder stundenweise von städtischen Mitarbeitern kontrolliert wird.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 21:20 Uhr die öffentliche Sitzung.

gez. Georg Riedmann
Vorsitzender

gez. Nadja Hörsch
Protokollantin

Gemeinderat

Gemeinderat