

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	18.07.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Vorstellung des Planungskonzeptes für die Revitalisierung des ehemaligen Gasthofs Adler (Am Marktplatz 8)

Die Stadt Markdorf hat im Jahr 2013 das Gasthaus Adler im Zusammenhang mit der Sanierung der Mittleren Kaplanei von der Kath. Kirche erworben. Der Grunderwerb mit Nebenkosten wurde im Rahmen des Stadtsanierungsprogramms mit 60 % vom Land gefördert. Bei Veräußerung ist diese Förderung zu erstatten. Das Objekt war danach in den Anfangsjahren weiterhin als Gasthof verpachtet bzw. genutzt, bevor der letzte Pächter die gastronomische Nutzung aufgab. Danach wurden drei geflüchtete Familien in separaten Wohnungen im Obergeschoss untergebracht.

Aufgrund der zentralen Innenstadtlage mit Nähe zum Rathaus und Marktplatz war dem Gemeinderat jedoch stets wichtig, mittelfristig (nach einer grundlegenden Sanierung) für das Gebäude wieder eine gastronomische Nutzung als Frequenzbringer für die Innenstadt zu etablieren. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 11.5.2021 (Vorlagen-Nummer 2021/933) hierzu eine Grundstücksausschreibung im Rahmen einer Konzeptvergabe beschlossen.

Im Dezember 2021 wurde vom Büro Stadt/Land/Plan eine entsprechende Verkaufsausschreibung mit konkreten Vorgaben für das Nutzungskonzept aufgestellt und nachfolgend vom Gemeinderat eine Jury für die Beurteilung der Kaufangebote eingesetzt. Im Übrigen wurde in der Gemeinderatssitzung vom 20.9.2022 (Vorlagen-Nummer 2022/334) und 14.12.2022 (Vorlagen-Nummer 2022/399) jeweils über den aktuellen Stand der Verkaufsverhandlungen und die Optimierung der Planungen durch den Investor entsprechend den Wünschen der Fachjury berichtet.

Nunmehr sind die Planungen des Investors soweit optimiert, dass ein Kaufvertragsabschluss getätigt werden kann.

Die abgestimmte Konzeptplanung Adler wird im Rahmen der öffentlichen Sitzung vom Investor ausführlich mit allen Ansichten, Schnitten und Grundrissen der einzelnen Geschosse vorgestellt und ist verpflichtender Vertragsbestandteil des abzuschließenden Kaufvertrags. Zur Absicherung der Stadt für die Zweckbestimmung und Bauverpflichtung wird ein grundbuchrechtlich gesichertes Wiederkaufsrecht der Stadt und Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle im Grundbuch eingetragen, um die zukünftige positive Entwicklung des Objekts auch nachhaltig absichern und steuern zu können.

Das Objekt Dosch-Haus wird im Zusammenhang mit der Gesamtkonzeption für die Neueröffnung der gastronomischen Nutzung für den Gasthaus Adler ebenfalls veräußert. Im Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung als Ladengeschäft (bzw. Büro- oder freiberufliche Nutzung) zur Belebung der Innenstadt vorgesehen, in den Obergeschossen Mitarbeiterappartements für die zukünftigen Beschäftigten des Adlers, da gemäß Nutzungskonzept in den Obergeschossen des Adlers überwiegend Unterkünfte für die Gäste geplant sind.

Das Doschhaus wurde von der Stadt im Jahr 2008 – ohne Sanierungsmittel – erworben und hat seither verschiedene Nutzungen erfahren. U.a. wurde es während einer Sanierungsphase auch an die örtliche Zeitung vermietet.

Die Objekte sind miet- und pachtfrei; die Besitzübergabe mit Übergang der Nutzen und Lasten sowie Verkehrssicherungspflicht erfolgt mit Kaufpreiszahlung. Wie üblich trägt der Käufer die Nebenkosten des Grunderwerbs (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuchamt etc.).

Mit dem Verkauf des Adlers und des Dosch-Hauses auf Basis des vorgelegten Sanierungs- und Nutzungskonzepts können zwei zentrale Innenstadt-Immobilien quasi aus dem „Dornröschenschlaf“ geweckt werden und zukünftig der Stärkung der Altstadtstruktur als Frequenzbringer dienen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO₂-Ausstoß/Energieverbrauch):

Erhebliche Reduktion ()	Geringfügige Reduktion ()	Keine ()	Geringfügige Erhöhung ()	Erhebliche Erhöhung ()
-----------------------------	-------------------------------	--------------	------------------------------	----------------------------

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat stimmt der (mit den Ideen und Vorgaben der Fachjury abgestimmten) Konzeptplanung des Investors zu und beauftragt die Verwaltung zum entsprechenden Kaufvertragsabschluss.

Anlagen:

Anlage 3 - Konzeptplanung Adler
Markdorf_Adler_Gemeinderat