

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Dienstag, den 29.04.2025
Beginn: 18:03 Uhr
Ende: 22:14 Uhr
Ort, Raum: Markdorf, Bürgersaal im Rathaus

Anwesend:

Vorsitz

Herr Georg Riedmann

Mitglieder

Frau Cornelia Achilles
Herr Uwe Achilles
Frau Diana Bartosz
Herr Dietmar Bitzenhofer
Herr Anton Brielmayer
Herr Bernd Brielmayer
Frau Eva Fast
Herr Dr. Markus Gantert
Frau Sabine Gebhardt
Frau Lisa Gretscher
Herr Rolf Haas
Herr Arnold Holstein
Frau Martina Koners-Kannegießer
Frau Kerstin Mock
Herr Joachim Mutschler
Herr Jens Neumann
Herr Martin Roth
Frau Susanne Sträßle
Herr Dr. Dieter Walliser
Herr Erich Wild

Protokollführung

Frau Nadja Hörsch

von der Verwaltung

Frau Monika Gehweiler
Frau Regina Holzhofer
Frau Zita Koch
Frau Jeanett Meissner
Herr Matthias Schäfer
Herr Jörg Wiggerhauser

Abwesend:

Mitglieder

Herr Simon Pfluger

Entschuldigt (Krankheit)

Herr Rainer Zanker

Entschuldigt (Urlaub)

Tagesordnung:

30 Bürgerfrageviertelstunde

31 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

32 Neubau der Grundschule mit Sporthalle "Markdorf-Süd" - Baubeschluss

Vorlage: 2025/614

33 Baugebiet "Klosteröschle"

a) Bericht zum Workshop am 7. Februar 2025

b) Vorstellung der Regenwasserkonzeption

c) Beratung und Beschlussfassung zu den beiden Varianten des städtebaulichen Entwurfs

Vorlage: 2025/608

33 a.) Antrag SPD/Grüne auf Vertagung des Beschlusses

33 b.) Beschlussfassung zu den beiden Varianten des städtebaulichen Entwurfs

34 Kaufvertrag und Städtebaulicher Vertrag zum „Schussenrieder Hof“ in der Gehrenbergstraße 16

Vorlage: 2025/613

35 Dorfplatz Ittendorf, Vergabe der Bauleistungen -Landschaftsgärtnerische Arbeiten-

Vorlage: 2025/589

36 Dorfplatz Ittendorf, Vergabe der Bauleistungen Errichtung Kulturscheune

Vorlage: 2025/591

37 Betrauungsakt für den Spitalfonds Markdorf

Vorlage: 2025/600

38 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge

Der Vorsitzende Herr Georg Riedmann begrüßt die anwesenden Gemeinderäte und Gäste und eröffnet um 18:03 Uhr die öffentliche Sitzung, zu welcher form- und fristgerecht eingeladen wurde.

30 Bürgerfrageviertelstunde

Zu Beginn der Sitzung begrüßt Herr Bürgermeister Riedmann herzlich Jeanett Meißner als neue Leitung der Finanzverwaltung. Frau Meißner hat seit 01.04.2025 die Nachfolge von Herrn Lissner als Kämmerin angetreten.

Herr Staerke hat Fragen zum Tagesordnungspunkt Baugebiet „Klosteröschle“. Er geht auf die negative Auswirkung der Betonproduktion auf das Klima ein und erkundigt sich, ob aus den genannten Gründen auf Tiefgaragen verzichtet werden könnte. Außerdem würde ihn interessieren, ob für das Quartier eine Busanbindung geplant ist. Insgesamt fehlt ihm hier noch eine ganzheitliche Planung, die das Thema ÖPNV miteinbindet.

Zum Tagesordnungspunkt 5 „Schussenrieder Hof“ erkundigt sich Herr Stärke, warum vom bisherigen Verfahren der städtebaulichen Entwicklung auf städtischen Flächen nun abgewichen werde. Das Areal „Schussenrieder Hof“ sei eine wertvolle städtische Grünfläche, welche zur Frischluftversorgung beiträgt.

Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass die Planung der Parkmöglichkeiten im „Klosteröschle“ im Einzelfall betrachtet werden müssen und vom Baugrund abhängig sind. Weitere Infos dazu folgen später beim Tagesordnungspunkt. Was den „Schussenrieder Hof“ angeht, so verweist er ebenso auf die spätere Vorstellung und Diskussion des Tagesordnungspunktes.

31 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse aus der Sitzung des Gemeinderates am 18.03.2025

Stellenbesetzung „Leitung Hochbau Stadtbauamt“

a) Vorstellung der Bewerber

b) Wahl der Leitung Hochbau im Stadtbauamt

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt mehrheitlich mit 13 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen die Stelle „Leitung Hochbau Stadtbauamt“ mit keinem der vorstelligen Bewerber zu besetzen.

Umlegungsvertrag Pfarrfründestiftung und kath. Pfarrstiftfond Markdorf - Bau- gebiet Öhmdwiesen - Vormerkung Notartermin ab 05.05.2025

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Verwaltung zum Vertragsabschluss ab 05.05.2025 zu beauftragen.

Zwei Niederschlagungsanordnungen

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, den Betrag in Höhe von 4.941,50 € sowie den Betrag in Höhe von 5.026,50 € unbefristet und ohne Vormerkung niederzuschlagen.

32 Neubau der Grundschule mit Sporthalle "Markdorf-Süd" - Baubeschluss Vorlage: 2025/614

Beratungsunterlage

Bisherige Beratungen

18.02.2020	GR	Prüfung von Standorten zur Verwirklichung eines 3. Grundschulstandortes -Beratung und Beschlussfassung-
04.08.2020	GR	Vorstellung von 2 grundsätzlichen Planungskonzepten, Information über die Ergebnisse der Voruntersuchungen und Vorstellung der Über- legungen zur zeitlichen Umsetzung
29.09.2020	GR	Grundschulskonzeption Markdorf Standortauswahl für eine weitere Grundschule –Beratung und Beschlussfassung-
20.10.2020	GR	3. Grundschulstandort Markdorf Beschluss zur Aufstellung des Bebau- ungsplanes „Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung (Grund- schule)
23.10.2021		Vorstellung der weiteren Konzeptplanung am festgelegten Standort in der Klausurtagung
10.11.2021		Bürgerbeteiligung zum 3. Grundschulstandort
18.01.2022	GR	Vergabe von Planer- und Fachplanerleistungen für das Schulgebäude von Leistungsphase (LP) 1 bis 4
18.01.2022	GR	Vergabe von Planer- und Fachplanerleistungen für die Sporthalle von Leistungsphase (LP) 1 bis 4
18.01.2022	GR	Beschluss zur Durchführung eines Vergabeverfahrens nach VgV von Planer- und Ingenieurleistungen für LP 5 bis 9
15.03.2022	GR	Präsentation der Vorplanung, Kostenschätzung und Zeitplanung
28.06.2022	GR	Präsentation der Entwurfsplanung, Kostenschätzung und Zeitplanung,

		Beschluss zur Einreichung der Genehmigungsplanung
19.07.2022	GR	Präsentation der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung und Energiekonzept
02.08.2022	GR	Vergabe der Planungsleistungen Leistungsphase 5 bis 9
20.09.2022	GR	Information über die weitere Umsetzung der Grundschulkonzeption Markdorf
13.12.2022	GR	Vergabe von Zertifizierungsleistungen nach DGNB/ONG

A) Konzeptionelle Betrachtung aus Sicht des Schulträgers

Der Gemeinderat der Stadt Markdorf beschäftigt sich schon seit vielen Jahren mit der Schulentwicklung, das letzte Großprojekt „Sanierung und Umbau der Jakob-Gretser-Schule“ steht kurz vor dem Abschluss. Die Stadt Markdorf hält in ihrer Trägerschaft zur bedarfsgerechten Aufnahme der Markdorfer Schülerinnen und Schüler im Grundschulalter (SUS) für die beiden Schulbezirke Markdorf und Riedheim aktuell folgende beiden Schulstandorte:

- Jakob-Gretser-Grundschule Markdorf – übergangsweise als vierzügige Schule geführt; aufgrund der nun umgesetzten Raumkonzeption der Ganztagschule ist sie auf die Dreizügigkeit zurückzuführen
- Grundschule Leimbach – aktuell mit provisorischer Containerlösung im zweizügigen Betrieb

Die sechs Züge verteilen sich auf zwei Schulbezirke: die Kernstadt bildet den Schulbezirk Markdorf, dem Schulbezirk Riedheim gehören die Stadtteile Riedheim und Ittendorf an. Mit Realisierung des dritten Standorts sind die Schulbezirke neu abzugrenzen.

Die für die künftigen Jahre prognostizierbaren Schülerzahlen sind zwar nicht komplett in der Stärke von sechs Zügen. Jedoch ist der Schulträger gut beraten, mit Blick auf die Wohnbebauung im Gebiet „Klosteröschle“ und „Öhmdwiesen“ ihre schulische Infrastruktur **nachhaltig sechszügig** vorzuhalten. Provisorische Lösungen sollten abgebaut werden. Die Schülerzahlen wurden dem Gemeinderat zuletzt am 14. Januar 2025 in der Gemeinderatssitzung vorgestellt. Aktuell nochmals der Blick auf die Schuljahrgänge 2019 bis 2024, zusammengefasst für beide Schulbezirke und aufgrund aktueller Meldedaten erhoben.

Ausblick auf die Auswertung nach Regelkindern fürs Schuljahr 2028/2029

Regelkinder *01.07.19 bis *30.06.21	147 Kinder → 6 Züge in Klasse 4
Regelkinder *01.07.20 bis *30.06.21	152 Kinder → 6 Züge in Klasse 3
Regelkinder *01.07.21 bis *30.06.22	151 Kinder → 6 Züge in Klasse 2
Regelkinder *01.07.22 bis *30.06.23	135 Kinder → 5 Züge in Klasse 1

Regelkinder 01.07.23 bis 30.06.24

132 Kinder (Einschulung ab 2029/2030)

Bei einer Inbetriebnahme der Grundschule Markdorf Süd zum Schuljahr 2028/2029 wären also die Jahrgänge der Klassen 2, 3 und 4 aus heutiger Sicht sechszügig. Die Klasse 1 aktuell fünfzügig.

Um die sechs Züge in Markdorf nachhaltig zu sichern, hat sich der Gemeinderat im Rahmen der Grundschulkonzeption dazu entschieden, mit einem Grundschulneubau künftig folgende Standorte zu betreiben:

Jakob-Gretser-Schule	3 Züge
Neubau Markdorf-Süd	2 Züge
Grundschule Leimbach	1 Zug

Zur Realisierung des 3. Grundschulstandorts soll es nun im Verfahren endlich konkret weitergehen. Bekanntermaßen hat die verzögerte Entwicklung beim Ganztagsförderungsgesetz das Projekt aufgehalten. Die völlig überzeichneten Bundesmittel aus dem GaföG werden nun durch Landesmittel aufgefüllt, so das alle Antragsteller Fördermittel für ihren Ausbau der Ganztagsangebote erhalten.

Für die **Grundschule Leimbach** wurde ebenfalls ein Förderantrag zum GaföG eingereicht, mit dem Konzept einer ein-zügigen Schule mit Mensa und Betreuungsmöglichkeit bis 14 Uhr. Die Fördermittel könnten über die Landesförderung geltend gemacht werden. Diese Maßnahme sollte jedoch im Rahmen der Grundschulkonzeption inhaltlich und mit Blick auf die Haushaltssituation nochmals vom Gemeinderat beschieden werden, ob die Stadt wirklich alle drei Schulstandorte mit Angebot über den Regelschulbetrieb hinaus betreiben kann. Mensa-betrieb und Mittagsbetreuung sorgen für nicht unerhebliche Unterhaltungsaufwendungen mit Anstrengungen in personelle Ressourcen.

B) Finanzierung und Förderung der Neubaumaßnahme

Die Gesamtkosten für die Grundschule Markdorf-Süd inkl. Sporthalle belaufen sich lt. angefügter zum 01. April 2025 aktualisierter Kostenschätzung auf 22.323.000 Euro. Diese teilen sich auf 15.588.000 Euro für die Grundschule und 6.735.000 Euro für die Sporthalle auf. Zur Finanzierung der Maßnahmen wurden bereits mehrere Fördermöglichkeiten durch die Verwaltung geprüft. Folgende Förderungen wurden / werden beantragt:



Bei den Werten zur Förderung handelt es sich um vorläufige Werte. Insbesondere bei dem Folgeprogramm zur Förderung des Ganztagsausbaus liegt noch keine Verwaltungsvorschrift (VwV) vor. Hier erfolgte die Schätzung aufgrund des Vorgänger-Programms vom Bund. Der Neubau der Grundschule inkl. Sporthalle wurde in der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Markdorf berücksichtigt.

Folgende Mittel wurden in der Finanzplanung zum Haushaltsplan 2025 der Stadt Markdorf eingestellt:

Neubau Grundschule Markdorf-Süd		Gesamt	bisher	2025	2026	2027	2028
Investitionsnr.	Bezeichnung	T€	T€	T€	T€	T€	T€
H-2110-011	Baukosten	15.600	1.000	200	4.800	4.800	4.800
B-2110-006	Erwerb von beweglichen Sachen	1.300	0	0	0	650	650
T-2110-010	Baukosten Außenanlagen	550		50	200	200	100
Z-2110-009	Zuweisungen vom Land/Bund	-5.715			-1.900	-1.900	-1.915
Neubau Sporthalle GS Markdorf-Süd		Gesamt	bisher	2.025	2.026	2.027	2.028
Investitionsnr.	Bezeichnung	T€	T€	T€	T€	T€	T€
H-4241-006	Baukosten	7.000	400	100	2.300	2.300	1.900
B-4241004	Ausstattung (GT)	260	0	0	0	130	130
T-4241-006	Außenanlage	400	0	0	0	0	400
Z-4241-006	Zuweisungen vom Land	-1.328			-440	-440	-448

C) Vorstellung der Planung und Ausführungen zum Stand des Vergabeverfahrens

Rückblick Planungsverlauf

In der Gemeinderatssitzung vom 29.09.2020 wurde der Beschluss zum 3. Grundschulstandort im Bereich der Trendsportanlage gefasst. Durch den Erwerb der vorgesehenen Fläche konnte für die Standortwahl ein Konzept für eine 2- bzw. 3-zügige Grundschule mit einer Einfeld-Sporthalle entwickelt werden. Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung“ (Grundschule) fasste der Gemeinderat in der Sitzung vom 20.10.2020. Eine überarbeitete Konzeptplanung zum festgelegten Standort wurde dem Gemeinderat in der Klausurtagung am 23.10.2021 durch die mmp Architekten vorgestellt. In der Gemeinderatssitzung am 18.01.2022 wurden die Planer- und Fachplaner, welche an der Konzeptentwicklung mitgewirkt haben, für die Leistungsphasen 1 bis 4 für Schule und Sporthalle beauftragt. Diese Leistungen wurden von den Fachplanern bereits erbracht und abgerechnet.

Des Weiteren wurde am 18.01.2022 beschlossen, ein Vergabeverfahren nach VgV (Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge) für die Ingenieurleistungen ab Leistungsphase 5 durchzuführen.

In der Gemeinderatssitzung am 15.03.2022 wurde die Vorplanung mit der Kostenschätzung und Zeitplanung präsentiert, sowie Varianten zum Energiekonzept zur Wärmeversorgung und Varianten zur PV-Anlagen auf den geplanten Flachdächern des Schul- und Sporthallendaches vorgestellt. Am 28.06.2022 konnte dem Rat die Entwurfsplanung mit der fortgeschriebenen Kostenberechnung präsentiert werden. In der Sitzung am 28.06.2022 wurde außerdem die Einreichung der Genehmigungsplanung beschlossen. In einer weiteren Sitzung des Gemeinderates am 19.07.2022 wurde nach einer umfangreichen Präsentation der verschiedenen Varianten zum Energiekonzept die Variante 3 beschlossen mit der entsprechenden Kostenberechnung. Aufgrund des durchgeführten VgV-Verfahrens konnten die weiteren Planungsleistungen für Gebäude und Freianlagen der Leistungsphasen 5 bis 9 in der Sitzung des Gemeinderates am 02.08.2022 beschlossen werden. In der Gemeinderatssitzung am 20.09.2022 wurde dem Gemeinderat eine umfangreiche Information über die weitere Umsetzung der Grundschulkonzeption Markdorf gegeben. Da zu diesem Zeitpunkt noch keine Zusage der Schulbauförderung vorlag, wurde der Vorschlag der Verwaltung den Baubeginn zum 3. Grundschulstandort auf Herbst 2023 zu verschieben, einstimmig beschlossen.

Durch die Verschiebung des Baubeginns zum 3. Grundschulstandort konnten die Förderanträge für die Sporthalle gestellt werden, sowie die weiteren Voraussetzungen für die Neubauförderung im Programm EH/EG 40- Nachhaltigkeit geschaffen werden. Das Programm EH/EG 40 NH-Nachhaltigkeit ermöglicht eine Neubauförderung bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) nur noch in Kombination mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen (QNG). In der Gemeinderatssitzung vom 13.12.2022 wurden die mmp Architekten mit der Zertifizierungsleistung für das Schulgebäude und die Sporthalle beauftragt und der Beschluss zur Einreichung des Förderantrages bei der KfW für das EE-40 NH Nachhaltigkeit im Pro-

gramm KfW 464 Zuschuss gefasst. Mit Schreiben vom 09.02.2023 wurde der Zuschuss in Höhe von 741.000 € bewilligt mit einer Fristsetzung der Fertigstellung bis zum 09.08.2025. Hierzu wurde nun eine Verlängerung beantragt.

Die Bauantragsunterlagen zur Genehmigungsplanung wurden beim Gemeindeverwaltungsverband Markdorf eingereicht. Im Verlauf des Genehmigungsverfahrens wurden die Angrenzer beteiligt. Mit Vorlage von Einwänden der Angrenzer änderte sich die Zuständigkeit der weiteren Bearbeitung des Bauvorhabens. Somit wurden die gesamten Bauantragsunterlagen an die nun zuständige Baurechtsbehörde im Landratsamt Bodenseekreis übergeben. Mit der Zustellung der Baugenehmigung wird kurzfristig gerechnet.

Das notwendige VgV Verfahren zur Beauftragung der Ingenieurleistungen der Fachplaner ab der Leistungsphase 5 ist in Bearbeitung und soll noch vor der Sommerpause in einer Sitzung des Gemeinderates vorgestellt und vergeben werden. Damit der angesetzte Baubeginn Frühjahr 2026 erfolgen kann, müssen die ersten Gewerke im Herbst 2025 ausgeschrieben und vergeben werden.

Herr Müller von mmp Architekten wird in der Gemeinderatssitzung am 29.04.2025 in einer Präsentation nochmals die Planung, sowie die Kostenberechnung inkl. der Kostengruppe 700 vorstellen.

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

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

Mit dem Beschluss zur Errichtung eines 2-zügigen Schulgebäude mit einer Einfachsporthalle in Holzbauweise, einem effizienten Energiekonzept und dem Nachweis mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen (QNG) werden sich die Auswirkungen auf den Klimaschutz erheblich reduzieren. Der Nachweis wird nach Fertigstellung der Baumaßnahme im QNG Siegel ablesbar sein.

Herr Bürgermeister Riedmann führt in den Tagesordnungspunkt ein und erläutert die Vorgeschichte zum 3. Grundschulstandort in Markdorf und die Gründe für den zeitlichen Verlauf. Die Planung einer dritten Grundschule liege nun schon einige Zeit in der Schublade, leider habe die verzögerte Entwicklung bei der Bundesförderung für die Erfüllung des Anspruchs auf Ganztagesbetreuung das Projekt aufgehalten. Die völlig überzeichneten Bundesmittel aus dem GaföG wurden nun durch Landesmittel aufgefüllt, so dass alle Antragsteller Fördermittel für ihren Ausbau der Ganztagsangebote erhalten werden. Zum zeitlichen Ablauf berichtet Herr Riedmann, dass heute der Baubeschluss gefasst wird. Erste Ausschreibungen erfolgen Ende 2025, Baubeginn könnte im Frühjahr 2026 sein. Laufe alles nach Plan, könnte die Grundschule zum Schuljahresbeginn 2028/2029 in Betrieb gehen.

Herr Müller von mmp Architekten präsentiert Pläne vom Schulgebäude, Turnhalle und vom überdachten Pausenbereich. Wegen schlechter Baugrundsubstanz soll die Turnhalle in der Erde versenkt werden. Das Schulgebäude soll teilunterkellert werden. Auf den Dächern ist

eine Komplettbelegung mit Photovoltaikerelementen geplant. Wegen einer zusätzlichen Dachbegrünung anstelle einer Retentionsmulde wird die PV-Anlage auf Ständern angehoben. Das Gebäude wird als Holzkonstruktion gebaut und mit Zellulose gedämmt werden. Was die Technik angeht, sind eine Luftwärmepumpe, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine Fußbodenheizung vorgesehen. Der Energiestandard wird ein Nullenergiehaus bzw. ein Plusenergiehaus sein.

Frau Holzhofer präsentiert anhand der Schülerzahlprognosen und des Ganztagesanspruches die Notwendigkeit einer weiteren Grundschule.

Diskussion

Herr Holstein findet eine Fußbodenheizung für einen Schulbetrieb zu träge und erkundigt sich, warum keine Flächenheizung in Betracht gezogen wird. Herr Müller antwortet, dass das Gebäude relativ wenig Energie benötige, da es gut isoliert wird. Für eine Wandheizung gebe es zu wenig Flächen, eine Deckenstrahlheizung koste 3x so viel wie eine Fußbodenheizung. Herr Holstein stellt außerdem fest, dass die Stadt trotz Fördermittel wenig Geld für Investitionen hat. Er schlägt vor, prüfen zu lassen, ob ein Neubau einer Turnhalle wirklich nötig ist. Vielleicht könnte in Absprache mit der Schulleitung der Sportunterricht der Grundschul Kinder noch in der BZM Turnhalle untergebracht werden. Dadurch könnte viel Geld gespart werden. Herr Bürgermeister Riedmann kann dies gerne mit dem neuen Finanzdezernenten des Landratsamtes abklären lassen, geht aber davon aus, dass dies in der Vergangenheit bereits schon geprüft wurde. **Herr Dr. Walliser** findet die Pläne schön und erkundigt sich, ob die pädagogischen Anforderungen erfüllt werden und ob Pädagogen an der Planung beteiligt waren. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass der Architekt Herr Müller im Schulbereich viel Erfahrung gesammelt hat und im Kontakt mit Lehrern der Jakob-Gretser-Schule steht. **Herr Haas** gibt für die FDP seine Stellungnahme ab. Er stellt fest, dass 2024/2025 die Schülerzahlen gesunken sind und im städtischen Haushalt eine angespannte Kostensituation besteht. In der Präsentation vermisst er Ansätze für Kostenoptimierungen. Er ist für Bildung, findet aber 22 Mio. Euro für eine zweizügige Schule zu viel. Er befürchtet, dass die Baukosten am Ende bei 30 Mio. Euro liegen könnten. Hier sollte dringend der Rotstift angesetzt werden. Die Baupreise auf dem freien Markt fallen, die Stadt sollte sich beim Bauen vom „Goldrand“ verabschieden. Er möchte dem Beschluss daher nicht zustimmen. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass nicht jedes städtische Bauprojekt teurer wurde als ursprünglich geplant. Bei der Sanierung der Jakob-Gretser-Schule zum Beispiel lag die Kostensteigerung trotz schwieriger Zeiten gerade mal bei 1%. **Frau Mock** gibt die Stellungnahme der CDU ab. Die CDU folgt zum großen Teil in der Fraktion dem mehrheitlich gefassten Beschluss dieses Gremiums und möchte dem Baubeschluss zustimmen. Der Betreuungsbedarf für Grundschul Kinder steige und mit dem Ausbau zu Ganztages Schulen wird das gesetzlich vorgeschriebene Angebot erfüllt. Die Stadt Markdorf wird dann mit Kindertageseinrichtungen und Schulen hervorragend aufgestellt sein. Die Kosten für den Bau sind leider immens. Die laufenden Kosten für den späteren Betrieb des zusätzlichen Schulstandortes werden den städtischen Haushalt zusätzlich belasten. Nichts desto trotz ist der neue Schulstandort nötig und die CDU hofft, dass die Kosten im Rahmen bleiben werden. Geachtet werden sollte auf eine praktikable und kostenorientierte Technik, die dem Alltag der Schule angepasst sein sollte. **Frau Fast** widerspricht der Aussage von Herrn Haas, dass die Schülerzah-

len sinken. Für sie ist die 3. Grundschule eine zukunftsorientierte und unverzichtbare Investition in die Bildung. Einen „Goldrand“ braucht es für sie nicht. Es muss vernünftig geschaut werden, wo gespart werden kann. Frau Fast geht davon aus, dass die Turnhallenbelegung des BZMs mit ca. 1700 Schülern ausgelastet sein wird und wahrscheinlich keine Freiräume haben wird. **Herr Achilles** ist derselben Meinung, was die Turnhalle angeht. Er geht von 2000 Schülern am BZM aus und schätzt, dass es keine freien Hallenbelegungszeiten mehr gibt. Er gibt außerdem zu bedenken, dass für die Schülerzahlprognosen nicht nur die Neubaugebiete ausschlaggebend sind, sondern auch Generationenwechsel in Altbauten eine Rolle spielen können. In der Vergangenheit wurden nur bei der Rathaussanierung schlechte Erfahrungen mit größeren Kostensteigerungen gemacht. Dies muss nicht immer der Fall sein. Die SPD/Grüne möchten dem heutigen Grundsatzbeschluss zustimmen. **Herr Bitzenhofer** stellt fest, dass der Baubeschluss bei den meisten im Gremium nicht in Frage steht. Mögliche Synergien mit der Turnhalle des BZMs machen Sinn und dürfen abgefragt werden. Bei Kosten von 16 Mio. Euro ohne Rücklagen oder Eigenmitteln sollte auf jeden Fall überlegt werden, wo gespart werden kann. Er fragt Herrn Müller, wo er Einsparpotential sieht. Herr Müller antwortet, dass es Mindeststandards gibt, die eingehalten werden müssen. So zum Beispiel die Größe der Räume. Auf Goldränder wurde bereits verzichtet, die Böden werden beispielsweise aus Linoleum sein und die Decken werden sägerauh belassen. Die Kosten werden durch den Raum verursacht und weniger durch das Material. Als kleines Einsparpotential sieht Herr Müller die Lüftungsanlage in der Mensa, auf die verzichtet werden könnte. Er weist daraufhin, dass in den geplanten Kosten alle Kosten inklusive Bebauungsplanverfahren enthalten sind. **Herr Neumann** macht darauf aufmerksam, dass die Erfahrungen von anderen Gebäuden bei der Planung berücksichtigt werden sollten. Als Beispiel nennt er die Dachbegrünung auf dem Feuerwehrgebäude, die leider immer wieder die Photovoltaik Module überwuchert. Außerdem sollte die Zufahrt für Müllauto/Anlieferungen über die Paracelsusstraße in Form einer Verkehrsschau überprüft werden. Die Überprüfung der Notwendigkeit einer weiteren Turnhalle macht für ihn Sinn. Falls nicht auf einen Turnhallenneubau verzichtet werden kann, fragt er, ob möglichst viele Vereine aus der BZM Halle auf die neue Turnhalle verlagert werden könnten. Momentan zahle die Stadt ja Gebühren für die Hallenbenutzung an das Landratsamt. Herr Bürgermeister Riedmann bestätigt, dass nach einem Neubau natürlich die eigene Halle ausgelastet werde, um Gebühren an das Landratsamt einzusparen. **Frau Sträble** erkundigt sich, ob die präsentierten Zahlen eine Kostenschätzung oder Kostenberechnung seien, was Herr Müller mit letzterem beantwortet. Frau Sträble macht sich Sorgen über die Finanzierung. Die finanziellen Rahmenbedingungen haben sich seit 2020 stark geändert. Bei rückläufigen Gewerbesteuererinnahmen wird es schwierig, 15 Mio. Euro selber aufzubringen. Sie erkundigt sich, wie die Kämmerin Frau Meißner die Lage sieht. Frau Meißner antwortet, dass die Finanzierung schwierig wird, die Kosten aber im Finanzplan einkalkuliert seien. Das Grundschulprojekt soll mit anderen Projekten bzw. Bauprojekten gegenfinanziert werden. Herr Müller geht noch auf die Hinweise von Herrn Neumann ein. Die Dachbegrünung ist notwendig, um auf Retentionsmulden verzichten zu können. Damit die PV-Anlage nicht überwuchert wird, kommen Ständer zum Einsatz. So wäre beides möglich. Für die Müllabfuhr/Anlieferung wurde bewusst die Erschließung über die Paracelsusstraße entschieden. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass der an der einen oder anderen Stelle zu Recht beklagte „Goldrand“ vom Gesetzgeber festgelegt wird, Stichworte sind Raumprogramm und Raumgrößen. **Herr Mutschler** erkundigt sich, ob jetzt baurechtlich

doch keine zusätzlichen Parkplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite mehr nachgewiesen werden müssen, was Herr Bürgermeister Riedmann bejaht. Die baurechtlich notwendigen Parkplätze für die Grundschule sind auf dem Sportgelände nachgewiesen. **Frau Mock** weist daraufhin, dass das Thema „Elterntaxi“ ein Thema werden kann. **Herr Bitzenhofer** erkundigt sich, ob die Module für den Holzbau vorgefertigt angeliefert werden, was Herr Müller bejaht. **Herr Holstein** fragt nach, wie lange die Prüfung der Notwendigkeit der Turnhalle dauern könnte. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass er ungefähr in vier Wochen mit einer Antwort rechnet.

Nachdem es keine Fragen mehr gibt, ruft Herr Bürgermeister Riedmann zur Abstimmung auf.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt mehrheitlich mit 19 Ja-Stimmen (C. Achilles, U. Achilles, Bartosz, Bitzenhofer, A. Brielmayer, B. Brielmayer, Bürgermeister Riedmann, Fast, Dr. Gantert, Gebhardt, Gretscher, Holstein, Koners-Kannegießer, Mock, Mutschler, Neumann, Roth, Dr. Walliser, Wild) und 2 Enthaltungen (Haas, Sträßle)

1. der dritte Grundschulstandort mit dem Arbeitstitel „Grundschule mit Sporthalle Markdorf-Süd“ wird mit der Zielsetzung der Inbetriebnahme zum Schuljahr 2028/2029 baulich realisiert.
2. die vorgestellte Planung von Schulgebäude und dazugehöriger Sporthalle sowie die Kostenberechnung mit Stand werden zur Kenntnis genommen und zur Umsetzung freigegeben.

33 Baugebiet "Klosteröschle"

a) Bericht zum Workshop am 7. Februar 2025

b) Vorstellung der Regenwasserkonzeption

c) Beratung und Beschlussfassung zu den beiden Städtebaulichen Entwürfs

Vorlage: 2025/608

Beratungsunterlage

Bisherige Beratungen

27.02.2018	GR	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
08.03.2022	GR	Beratung Vorgehensweise
23.05.2023	GR	Wettbewerbsverfahren "Klosteröschle" Externe Prozessbegleitung Beratung und Beschlussfassung
16.04.24	GR	Wettbewerbsverfahren Auslobungskriterien
04.06.24	GR	Nichtoffener Planungswettbewerb Klosteröschle - weiteres Vorgehen
10.09.2024	GR	Mehrfachbeauftragung Präsentation der Entwürfe
05.11.2024	GR	Entscheidung über die städtebaulichen Entwürfe
07.02.2025	GR	Workshop

Sachverhalt

In der Sitzung des Gemeinderates am 5. November 2024 fiel die Entscheidung über die städtebaulichen Entwürfe aus der Mehrfachbeauftragung. Den Auftrag zur Weiterplanung hat das Planungsbüro Thomas Schüler Architekten erhalten. Zur weiteren Konkretisierung fand ein Workshop mit dem Gemeinderat am 7. Februar 2025 statt. In diesem wurden die wichtigsten Themen ausführlich erläutert.

Die im Rahmen des Workshops entschiedenen Fragestellungen wurden nun in den städtebaulichen Entwurf aufgenommen. Herr Schüler wird im Rahmen der Gemeinderatssitzung einen Rückblick auf den durchgeführten Workshop geben und den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf in zwei Varianten vorstellen. Die beiden Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen hinsichtlich der Parkierung. In der Variante 1 wird im Süden eine kombinierte Parkierung in einer oberirdischen Quartiersgarage und Tiefgaragen vorgesehen, während die Variante 2 ein Parken in Tiefgaragen für das Gesamtgebiet vorsieht. Herr Pfaff vom Planungsbüro Pfaff Landschaftsarchitekten wird die geplante Regenwasserkonzeption des Baugebiets vorstellen.

Der Gemeinderat erhält in der Sitzung die Gelegenheit, sich zu den beiden Varianten des städtebaulichen Entwurfs und zur Regenwasserkonzeption zu beraten. Im Rahmen der Beratung werden der Stellplatzschlüssel und die Wirtschaftlichkeit des Baugebiets thematisiert werden. Im Anschluss an die Beratung sollte eine Entscheidung für eine Variante des städtebaulichen Entwurfs erfolgen. Auf Grundlage des beschlossenen städtebaulichen Entwurfs soll anschließend der Vorentwurf des Bebauungsplanes entwickelt werden. Die Beratung und Beschlussfassung zum Vorentwurf mit Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist für die Gemeinderatssitzung am 27. Mai 2025 vorgesehen.

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

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

Da es sich bei dem Verfahren um ein Planungsverfahren handelt sind keine Auswirkungen auf den Klimaschutz anzunehmen.

Herr Bürgermeister Riedmann begrüßt den Architekten Herrn Schüler und den Landschaftsarchitekten Herrn Pfaff. Heute soll der Grundsatzbeschluss erfolgen, ob das gesamte Quartier über Tiefgaragen oder über eine Zentralgarage erschlossen werden soll. Herr Schüler stellt die verschiedenen Varianten vor. Variante 1 wäre eine Tiefgarage mit 231 Stellplätzen bei 192 Wohneinheiten. Der Stellplatzschlüssel ergibt hier 1,2. Bei Variante 2 wäre die Tiefgarage bei 192 Wohneinheiten erweitert auf 253 Stellplätze und einem Stellplatzschlüssel von 1,26. Variante 3 wäre eine Quartiersgarage mit 260 Stellplätzen bei nur noch 173 Wohneinheiten mit einem Stellplatzschlüssel von 1,5. Variante 4 mit weniger BGF Wohnen ergibt 154

Wohneinheiten und 231 Stellplätze. Der Stellplatzschlüssel liegt hier bei 1,5. Der Stellplatzschlüssel kann nur durch die Reduktion von Wohneinheiten erhöht werden.

Herr Pfaff erläutert die Regenwasserkonzeption. Grundlage dieses Konzeptes ist ein Kanalbau unter der Kreisstraße Richtung Brunnisach. Dieser Kanal darf 30 Liter pro Sekunde in die Brunnisach abgeben. Wegen den schlechten Bodenverhältnissen in Bezug auf die Versickerung muss das Baugebiet um 1-1,5 Meter höher wie bisher geplant werden. Nur so sind Versickerungsflächen, Regenwassermulden und Rigolen möglich. Das jetzige Gelände im Bestand befindet sich auf 427,7 m über dem Meeresspiegel. Das geplante Gelände wird dann auf ca. 429 – 429,7 m liegen. Herr Pfaff zeigt ausführlich den Aufbau der Mulden und Rigolen. Herr Bürgermeister Riedmann erklärt, dass das Entwässerungs- und Regenwasserkonzept sehr wichtig ist, heute aber noch nicht entschieden wird. Heute soll ein Beschluss über die städtebaulichen Varianten erfolgen.

Diskussion

Herr Neumann findet eine Tiefgarage praktisch und vorteilhaft. Diese führt zu kurzen Wegen und es bleibt mehr Platz im Quartier. Für ihn steht der Flächenverbrauch vor dem Stellplatzschlüssel. Er fragt Herrn Schüler, ob in den Tiefgaragen auch ein 2. Parkdeck nach unten möglich sei. Herr Schüler antwortet, dass man eine 2. Ebene untersuchen müsste, da zusätzlich eine Rampe untergebracht werden muss. **Herr Haas** ist ebenso für den Bau einer Tiefgarage. Er findet, dass eine Quartiersgarage das Quartier abwertet. Die Tiefgaragen könnten unterirdisch miteinander verbunden werden. Dies wurde zum Beispiel bereits beim Proma praktiziert. Wichtig wäre dann, dies vertraglich sauber zu regeln. Beim Thema sozialen Wohnungsbau möchte er darauf hinweisen, eine mögliche Slumbildung zu vermeiden. Er nennt als Negativbeispiel die Solarstadt in Friedrichshafen. Herrn Haas würde interessieren, ob für das Quartier Richtung Kreisstraße Schallschutz oder Flüsterasphalt geplant seien. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass das Thema Schallschutz separat vom Büro Heine und Jud vorgestellt werden wird. Ein Flüsterasphalt ist bisher nicht vorgesehen. **Frau Mock** würde gerne wissen, wie die Sohlentiefe und Fließgeschwindigkeit der Brunnisach sein sollten, damit das Regenwasser des Quartiers noch aufgenommen werden kann. Herr Pfaff antwortet, dass die gesamte Kanalplanung auf der Grundlage der Brunnisach erfolgt ist. Herr Riedmann ergänzt, dass das Wasserwirtschaftsamt für die weitere Planung zuständig ist. Frau Mock fand anfangs die Idee einer Quartiersgarage charmant, nach intensiverer Befassung ist für die CDU aber eine Tiefgarage die bessere Alternative. Die Anzahl der Wohneinheiten sollte nicht reduziert werden um den Stellplatzschlüssel zu erhöhen. Ihr ist nicht ganz klar, was im Zusammenhang mit der oberirdischen Garage „Wohnhöfe mit Erdanschluss“ bedeutet. Herr Schüler antwortet, dass Erdanschluss bedeutet, dass dort große Bäume gepflanzt werden können und sich keine Tiefgarage darunter befindet. **Herr Mutschler** hat mehrere Fragen. Ihn würde interessieren, ob eine Bushaltestelle und separate Fahrradstellplätze geplant sind. Herr Schüler antwortet, dass die Stellplätze für die Fahrräder im Untergeschoss nachgewiesen werden können. Letztendlich kann jeder Investor dies selber entscheiden. Eine weitere Möglichkeit für die Unterbringung von Fahrrädern wäre im Sockel der Quartiersgarage möglich. Das Thema Bushaltestelle war in der Aufgabenstellung nicht enthalten. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass sich die momentane Bushaltestelle an der Kirche in Bergheim befindet. Herrn Mutschler verwundert es, dass der Standort der

Energiezentrale mitten im Wohngebiet geplant wurde. Herr Mutschler macht bewusst, dass die heutige Entscheidung einen großen Einfluss auf das Klima hat und trägt das Statement der Umweltgruppe zur Emissionsbilanz von Tiefgaragen vor. Zu Beginn geht er auf das Klimaleitbild für Markdorf ein, das 2022 von Frau Glöggler vorgestellt wurde. Frau Glöggler hat damals erläutert, dass 1 Tonne CO₂ jährliche Kosten i.H.v. 695 € pro Jahr erzeugt. Wenn man nun davon ausgehe, dass ein Tiefgaragenstellplatz ca. 10 Tonnen CO₂ produziert, so landen wir bei zwischen 1000 und 2500 Tonnen CO₂ je Variante. Die Folgekosten würden sich somit auf 1,4 Mio. Euro pro Jahr beziffern. Frau Glöggler habe damals ausgeführt, dass es unser Ziel sein muss, auf 0,015 Tonnen CO₂ pro Jahr und Einwohner zu kommen. Das wären bei Markdorf mit ca. 14.000 Einwohnern 210 Tonnen pro Jahr. Die heutige Entscheidung betreffe also mehr als nur die Frage, „wo parke ich mein Auto“. Die Umweltgruppe spricht sich daher für die Errichtung von einer oder zwei Quartiersgaragen aus. Sollte die Wirtschaftlichkeit unter den Quartiersgaragen leiden, wäre die Umweltgruppe offen auch weiter in die Höhe zu gehen. Als weitere Argumente gegen eine Tiefgarage nennt Herr Mutschler hohe Erstellungskosten, Überschwemmungsrisiko, keine Belebung der öffentlichen Räume und hohe Unterhaltskosten. Vor dem Hintergrund, dass ohne eine Emissionsbilanz eine wichtige Entscheidungsgrundlage fehlt, beantragt die Umweltgruppe, die Abstimmung auf eine der nächsten Sitzung zu verschieben. **Frau Gebhardt** unterstreicht das Statement der Umweltgruppe. Eine Tiefgarage bedeute einen enormen CO₂-Fußabdruck. Sie spricht sich für eine Quartiersgarage aus, da diese mehr Platz für Begegnungen schaffe, das Quartier autofreier gestalte und einer klimaresilienten Stadtentwicklung entspreche. Vielleicht würden dann mehr Personen auf das Fahrrad umsteigen. Den Stellplatzschlüssel von 1,2 findet sie ausreichend. **Frau Gretscher** spricht das Thema Abstellmöglichkeiten und Lagerräume an. Sie schlägt eine Kombination aus Quartiersgarage für Autos und eine halbseitige Unterkellerung für Lagerräume vor. **Herr Wild** stellt fest, dass entschieden werden muss, ob der Stellplatzschlüssel oder die Wohneinheiten Priorität haben. Wenn der Wohnraum bezahlbar sein soll, dann müssen viele Wohneinheiten gebaut werden. Ein oberirdisches Parkhaus nimmt Fläche weg, die für Wohneinheiten genutzt werden kann. Eine Tiefgarage ist für ihn funktionaler und reduziert den Flächenverbrauch. Außerdem können in einer Tiefgarage auch Fahrräder untergebracht werden. Eine Verbindung der Tiefgaragen erscheint ihm sinnvoll. **Frau Sträble** findet die Kombination aus Tiefgarage und Quartiersgarage gut. **Herr Dr. Gantert** fragt Herrn Schüler, welche Parkkonzepte denn einfacher zu verkaufen seien und wie die Vorlieben der Investoren dazu seien. Herr Schüler antwortet, dass dies standortabhängig sei. Innerstädtisch kommen Quartiersgaragen gut an. Das Klosteröschle befindet sich eher im suburbanen Bereich. Hier schätzt er das Modell mit eigenen Tiefgaragenstellplätzen als unkomplizierter für die Investoren ein. **Herr Bitzenhofer** findet eine oberirdische Entwässerung sinnvoll und hofft, dass das Wasser dann auch abläuft. Er fragt, ob die unterirdischen Rigolen gereinigt werden müssen. Herr Pfaff antwortet, dass die Schächte vor und nach den Rigolen gespült werden können. In den Mulden liege das Gefälle bei 0,5 %, so dass das Regenwasser abfließen müsste. Herr Bitzenhofer stellt fest, dass es bei diesem Wohngebiet um Wohneinheiten versus Stellplätzen gehe. Die Freien Wähler plädieren für Tiefgaragen unter den jeweiligen Wohneinheiten. Dieses Konzept ist momentan besser zu vermarkten. Bei einer Quartiersgarage müssten die Wohneinheiten reduziert werden, was wiederum die Liquidität und die Wettbewerbsfähigkeit am Markt senken könnte. **Herr Achilles** ist der Meinung, dass gehbehinderte Menschen durchaus zu einer Quartiersgarage laufen können, so-

fern der Weg barrierefrei ist. Außerdem erklärt er, dass er kein Fachmann für Klimaschutz ist. Trotzdem sollte bei jedem Neubau der Klimaaspekt mitberücksichtigt werden. Die SPD/Grünen beantragen daher, die Vertagung dieses Tagesordnungspunktes. Er bittet dringend um die Erstellung einer Ökobilanz bzw. einer CO₂-Bilanz beider Varianten. Bei einer Quartiersgarage sieht er den Vorteil, dass das Gebäude in der Zukunft umgenutzt werden kann. Eine Tiefgarage kann in Zeiten der Mobilitätswende nicht zu Wohnraum umgebaut werden.

Herr Bürgermeister Riedmann gibt vor der Abstimmung auf Vertagung zu bedenken, dass die Erstellung der geforderten CO₂-Bilanz ca. 2-3 Monate dauern könnte.

33 a.) Antrag SPD/Grüne auf Vertagung des Beschlusses

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat lehnt mehrheitlich mit 11 Nein-Stimmen (Bitzenhofer, B. Brielmayer, Bürgermeister Riedmann, Dr. Gantert, Haas, Koners-Kannegießer, Mock, Neumann, Sträßle, Dr. Walliser, Wild), 8 Ja-Stimmen (C. Achilles, U. Achilles, Bartosz, Fast, Gebhardt, Gretscher, Mutschler, Roth) und 2 Enthaltungen (A. Brielmayer, Holstein) den Antrag auf Vertagung ab.

33 b.) Beschlussfassung zu den beiden Varianten des städtebaulichen Entwurfs

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt mehrheitlich mit 12 Ja-Stimmen (Bitzenhofer, A. Brielmayer, B. Brielmayer, Bürgermeister Riedmann, Dr. Gantert, Haas, Koners-Kannegießer, Mock, Neumann, Sträßle, Dr. Walliser, Wild), 8 Nein-Stimmen (C. Achilles, U. Achilles, Bartosz, Fast, Gebhardt, Gretscher, Mutschler, Roth) und 1 Enthaltung (Holstein),

a) den Bericht zum Workshop vom 7. Februar 2025 zur Kenntnis zunehmen.

b) den städtebaulichen Entwurf auf der Basis eines Stellplatzkonzeptes mit Tiefgaragen einschließlich der vorgestellten Regenwasserkonzeption als Grundlage für den Bebauungsplan.

Sitzungspause von 20:42 Uhr – 20:53 Uhr

34 Kaufvertrag und Städtebaulicher Vertrag zum „Schussenrieder Hof“ in der Gehrenbergstraße 16 Vorlage: 2025/613

Beratungsunterlage

Allgemeines:

Der Gemeinderat hatte sich bereits in seinen nicht öffentlichen Sitzungen vom 19.7.2022, 2.8.2022 und 24.4.2024 mit dem o. g. Bebauungsplangebiet beschäftigt; damals überwiegend noch wegen Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß §§ 24 ff. BauGB und um dem neuen Grundstückseigentümer nachfolgend zu signalisieren, dass die Berücksichtigung von umfangreichen bauplanerischen und finanziellen Aspekten der Stadt Markdorf Grundvoraussetzung für eine Überplanung sind. Der Eigentümer hat nachfolgend (auf eigene Kosten und eigenes Risiko) zwei von der Stadt benannte Büros (Hornstein aus ÜB und FSP aus Freiburg) mit einer Grobplanung beauftragt. Das Grobkonzept des Büros Hornstein zeigte dabei deutliche planerische Vorteile und eine bessere Tiefenplanung und Abarbeitung der spezifischen Probleme des Gebiets auf.

In der nicht öffentlichen Klausurtagung vom 19.10.2024 wurde das daraufhin weiterentwickelte Grobkonzept des Büros Hornstein dem Gemeinderat vorgestellt und fand eine grundsätzliche Zustimmung des Gemeinderats. Zahlreiche Details und gebietsspezifische Anregungen sind jedoch noch mit Fachgutachten zu überprüfen und in die Planung zu integrieren (z. B. Regenwasserbeseitigung und Erschließungsplanung generell, Stellplatzschlüssel, zentrales Wärmeversorgungs- und Energiekonzept, Bodengutachten mit Beurteilung Versickerungsfähigkeit, Öffentliche Grünflächen mit Kinderspielplatz und Teil-Umweltbericht etc.).

Während der kompletten vergangenen 30 Monate wurden die Vertragsverhandlungen parallel fortgeführt und die Vertragsparteien Stadt und Grundstückseigentümer haben sich mit ihren beidseitigen berechtigten Erwartungen immer weiter angenähert. Nunmehr liegt eine (mit den beiden renommierten Fachanwälten der Vertragsparteien – RA Dohle und Simon aus Freiburg sowie RA Hoffmann und Partner aus München) abgestimmte Schlussversion des Kaufvertrags (bereits von Herrn Notar Häfner geprüft) und des Städtebaulichen Vertrags vor.

Weiterer Spielraum für Sonderwünsche der Beteiligten sind nach diesen langwierigen und teilweise auch schwierigen Verhandlungen nicht mehr gegeben. Nunmehr sollte (auch angesichts des nicht einfachen Plangebiets) eine gemeinsame und partnerschaftliche Entwicklung des stadtnahen Wohngebiets zum Nutzen von beiden Vertragsparteien angestrebt werden. Dabei sind bei der Vertragsgestaltung vor allem die rechtlichen Grenzen des § 11 BauGB (Kausalität und Unangemessenheit etc.) zu beachten, ansonsten droht eine komplette Unwirksamkeit (mit nachfolgender Rückabwicklung der Verträge und bestehendem Baurecht für den Eigentümer).

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Vorstellung der Planung durch Herrn Hornstein ist in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 27.5.2025 vorgesehen.

Kaufvertrag

Die Beurkundung des Notartermins ist für den 13.5.2025 vorgemerkt.

Der Eigentümer verkauft eine Teilfläche von **ca. 4.072 m²** (= 31,3 % des zukünftigen Bau-erwartungslands von vorläufig geschätzt 13.006 m² bzw. 25 % der geplanten Bruttogeschossfläche) zu dem vom Gutachterausschuss festgestellten Wert (zukünftig geplante Bau-

plätze für ca. 17 Reihenhäuser im nördlichen Bauquartier) als zukünftiges Bauerwartungsland an die Stadt Markdorf und des Weiteren

eine Teilfläche von **ca. 2.251 m²** (Grundbuchfläche gesamt 15.257 m² minus voraussichtliches zukünftiges Bauerwartungsland 13.006 m²) als zukünftige öffentliche Bedarfsflächen (Straßen und Zufahrten TG und Öff. Grünfläche mit Kinderspielplatz und Retentionsfläche etc.) zum amtlichen Bodenrichtwert des Gutachterausschusses von 60,00 €/m² gemäß Amtsblattveröffentlichung vom 28.7.2023 an die Stadt Markdorf zu Alleineigentum.

Die Stadt leistet nachträglich zum 1.12.2026 eine AZ auf den Kaufpreis in Höhe von 100.000,00 €; die Schlusszahlung ist erst vier Wochen nach Vorliegen der Schlussvermessung zu leisten. Da hierfür die konkrete endgültige Einteilung sämtlicher öffentlichen und privaten Flächen im Baugebiet erforderlich ist (Aufnahme Bordsteinkanten nach Baumaßnahme vor Ort) sind zeitgleich bereits Veräußerungserlöse aus dem Verkauf zu erwarten (öffentlicher Teilnahmewettbewerb für Bauträger mit Offenlegung Kaufpreis für Grundstücks- und Gebäudeanteil Reihenhäuser). Der Kaufanspruch der Stadt wird gemäß § 6 grundbuchrechtlich durch Auflassungsvormerkung als Käufer (Warnhinweis im Grundbuch für unbeteiligte Dritte) gesichert.

Beide Vertragsparteien behalten sich jeweils gemäß § 7 den Rücktritt vor, wenn nicht bis spätestens 31.12.2028 ein Bebauungsplan für Wohnnutzung mit den wesentlichen städtebaulichen Rahmendaten (künftige Bauflächen oder Geschossflächen nicht weniger als 80 % der vorläufigen Planannahmen) beschlossen wird. Es liegt also auch im vitalen Interesse der Stadt Markdorf, dass die bauliche Umsetzung der Planvorgaben nicht unwirtschaftlich für beide Parteien wird.

In den Schlussbestimmungen gemäß § 8 und den Hinweisen gemäß § 9 belehrt der Notar die Beteiligten über die jeweiligen Rechte und Pflichten und stellt die notwendigen grundbuchrechtlichen Anträge zur Vertragsabwicklung.

Städtebaulicher Vertrag

Obwohl **31,3 % der Nettobaufläche** auf die Bauplatzfläche der Stadt entfallen (ca. 17 Reihenhausergrundstücke im nördlichen Bauquartier) ist sie über den Bruttogeschossflächen-schlüssel (Gewichtung der Vollgeschosse der Eigentumswohnungen als horizontale und vertikale Differenzierung) nur mit einem **Viertel** an den Gesamtkosten von Planung und Erschließung (einschl. Grunderwerb mit Nebenkosten für die öffentlichen Flächen etc.) beteiligt. An den Baukosten und dem Risiko an der privaten Tiefgarage im Süden des Plangebiets ist die Stadt gar nicht beteiligt. Des Weiteren ist es Angelegenheit des Bauträgers in seinem Bereich im Süden den Abbruch der vorhandenen Hofstelle zu regeln.

Die übrigen (zwischen den Vertragsparteien und ihren Anwälten abgestimmten) Regelungen entsprechen im Wesentlichen dem Vertragsmuster des Gemeindetags:

Im Vorwort wird das Vertragsgebiet mit der Absicht der gemeinsamen Planaufstellung und die hierfür erforderlichen Gutachten und Plangrundlagen beschrieben. In § 2 wird beschrieben, dass die beiden Vertragspartner Alleineigentümer sind und somit keine Fremdeigentümer von den Kosten betroffen sind. § 3 enthält die Übertragung der Erschließung auf die Erschließungsträgerin (als Haupteigentümerin). Die Erschließungsaufgaben innerhalb des Erschließungsgebiets und die Anpassungsarbeiten in der Peripherie werden in den §§ 3 und 4 geschildert. Die Planung und Baudurchführung muss in enger Abstimmung mit der Stadt erfolgen (§ 5). Die Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung verbleibt bei der Erschließungsträgerin bis zur mängelfreien Abnahme durch die Stadt. Das Prozedere der Abnahme ist in § 7 beschrieben. Die vierjährige Gewährleistung für Bauleistungen (und zweijährige Gewährleistung für Pflanzleistungen) ist in § 8 festgelegt. Die Übernahme der Erschließungsanlagen mit nachfolgender Widmung für den öffentlichen Gebrauch durch die Stadt ist in § 9 geregelt. Der eingangs bereits ausführlich beschriebene Kostenanteil der Stadt von 25 % entsprechend Bruttogeschossfläche (bei 31,3 % Flächenanteil der Baugrundstücke) ist in § 10 festgelegt. Die Erschließungsträgerin stellt auf eigene Kosten (§ 10 Absatz 1 letzter Satz) vor dem Baubeginn eine Vertragserfüllungs-Bürgschaft in Höhe von 240.000,00 €, um die ordnungsgemäße Durchführung und Finanzierung der Erschließungsmaßnahme sicherzustellen (§ 11). Die Vertragserfüllungs-Bürgschaft wird entsprechend Baufortschritt freigegeben und nach mängelfreier Abnahme der Erschließungsanlagen durch eine Gewährleistungsbürgschaft (üblicherweise der Baufirmen) in Höhe von 5 % abgelöst. Diese dient dann zur Absicherung der Kosten zur Beseitigung von nachträglichen Mängeln während der Gewährleistungsfristen. Sofern der evtl. Ausgleichbedarf für ökologische Maßnahmen nicht innerhalb des Plangebiets möglich ist, verpflichtet sich die Stadt für 1,80 € je Ökopunkt externe Maßnahmen aus ihrem (reichhaltig gefüllten) Ökokonto zur Verfügung zu stellen. Der Ausgleich wird somit sinnvollerweise **im** Gemeindegebiet (z. B. Ittendorf) zum Vorteil der Schutzgüter Boden, Fauna und Flora etc. erbracht – ohne dass auf weit entfernte Flächen (z. B. über den Regionalen Kompensationflächenpool im Pfrungener Ried) zugegriffen werden muss.

Die Vertragsparteien bestätigen in § 12 die Angemessenheit der vertraglichen Leistungen gemäß § 11 BauGB und betonen in den weiteren Bestimmungen gemäß § 13, dass gegen die Stadt keinerlei Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können, wenn das Planverfahren nicht zum Erfolg geführt werden kann. Bei Weiterverkauf gemäß § 14 (Rechtsnachfolge) - ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Stadt – ist eine Vertragsstrafe in Höhe von 100,00 €/m² Bauplatzfläche geschuldet. In § 15 ist die übliche salvatorische Klausel (Pflicht der Parteien zur Vertragsrettung) sowie der Gerichtsstand Markdorf bei Streitigkeiten festgelegt. Das beidseitige Rücktrittsrecht gemäß § 16 entspricht dem Rücktrittsrecht im Kaufvertrag (kein Bebauungsplan bis 31.12.2028 mit den wesentlichen Rahmendaten von 80 % Baufläche bzw. Geschossfläche möglich). Die Vertragsbestandteile mit Anlagen 1 bis 3 sind in § 17 beschrieben und das Wirksamwerden gemäß § 18 mit Zustimmung Gemeinderat und Unterschrift der Vertragsparteien.

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

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

Herr Bürgermeister Riedmann führt in den Tagesordnungspunkt ein und erläutert, dass heute der erste von zwei Schritten diskutiert und beschlossen werden soll. Der heutige Beschluss soll die Rahmenbedingungen einer Zusammenarbeit und ein Kaufgeschäft definieren. Um gestalterische Elemente wird es sich dann in zukünftigen Sitzungen drehen, falls der Gemeinderat zustimmt. Ziel bei dem Vertrag war es, die Interessen des Grundstückseigentümers mit den städtischen Interessen auszugleichen. Daraus entstand der Vertrag, der heute zur Beschlusslage steht. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass dieses Gebiet seit vielen Jahren oder Jahrzehnten im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland enthalten ist. Die Fläche ist also nicht mit anderen Grünflächen im Außenbereich auf dem Gehrenberg zu vergleichen. Das Gebiet „Schussenrieder Hof“ ist auch bei der letzten Fortschreibung im Jahr 2012 im Flächennutzungsplan geblieben, obwohl einige Flächen rausgestrichen wurden. Das Gebiet war schon immer als Bauland in Markdorf in der Betrachtung.

Herr Wiggerhauser erläutert die Details und die Vertragsdaten zum Vorentwurf. Es handelt sich dabei um einen bedingten Vertrag. Das bedeutet, dass der Vertrag im Bebauungsverfahren nur rechtskräftig wird, wenn mindestens 80 % der aktuell zur Diskussion stehenden Nettobaulandflächen erzielt werden können. Falls diese Quote nicht erreicht wird, ist der Vertrag nichtig.

Diskussion

Herr Holstein sieht in der heutigen Abstimmung ein reines Abnicken, da laut Verwaltung der Kaufvertrag nicht mehr angepasst werden kann. Für die Akzeptanz in der Bürgerschaft hätte er es besser gefunden, die Öffentlichkeit früher miteinzubeziehen. Er vermutet, dass es kaum direkte Angrenzer an das Planungsgebiet gibt, die einspruchsberechtigt sind. Außerdem nimmt er an, dass keine Wohnungen mit sozialverträglichen Preisen entstehen werden, sondern hochpreisige Wohnungen meist für Käufer außerhalb von Markdorf. Daher sieht er leider keine Entlastung der Wohnungsnot für Markdorfer Familien. Er vergleicht die Situation mit den Seegemeinden wie Meersburg oder Überlingen. Wichtig wäre ihm, dass das neue Wohnquartier nicht für Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen genutzt wird. Tendenziell muss entschieden werden, ob Markdorf moderat wachsen soll oder ob Markdorf intensiv expandieren will mit allen Vor- und Nachteilen. Zur Debatte stehen außerdem die Themen Nachhaltigkeit, Berücksichtigung von Strukturen und eine weitsichtige Entwicklung. **Herr Mutschler** fühlt sich bei dem Thema hin- und hergerissen. Durch die Schaffung von Bau-recht geht eine grüne Lunge für Markdorf verloren. Bisher können Touristen und Markdorfer Einwohner den Blick über die Wiese auf Berg und See genießen. Auf der anderen Seite sieht Herr Mutschler wichtige Projekte wie Grundschule, Pflegeheim und Kindergärten, die finanziert werden müssen. Neue Wohngebiete bringen Neubürger, welche zusätzliche Infrastruktur von Kindertageseinrichtungen, über die Wasserversorgung bis zum Pflegeheim benötigen. Dies erfordert erneut Geld und damit erneut Wohngebiete. Das ist nicht nachhaltig für ihn. Die Umweltgruppe hat diesen Prozess bisher konstruktiv begleitet. Weil klar ist, dass in den nächsten Jahren große Projekte finanziert werden müssen, sieht die Umweltgruppe die Notwendigkeit, in diesen sauren Apfel zu beißen. **Frau Mock** gibt die Stellungnahme für die CDU ab. Beim „Schussenrieder Hof“ geht es um die Entwicklung eines innerstädtischen Gebietes innerhalb des Flächennutzungsplans, bei dem der Ankauf und die Vermarktung der

Baugrundstücke differenziert angegangen wird. Dieses Vorgehen ist nicht neu und wurde auch schon in früheren Fällen im Stadtgebiet praktiziert. Als Beispiel nennt sie das Areal in der Heggelinstraße und im Kirschgarten. In den nichtöffentlichen Befassungen war der CDU Fraktion immer eine gründliche Prüfung der Vorgehensweise im Zuge der Baulandentwicklung in diesem Gebiet immer wichtig, so dass die Stadt von einer zu findenden Form der Abschöpfung profitiert. Grundsätzlich schätzt die CDU die Grünfläche an exponierter Stelle und hätte sich einen Erhalt vorstellen können. Dennoch sieht die CDU die Notwendigkeit von Wohnraumschaffung. In diesem Bereich im Stadtgebiet befinden sich bereits auf drei Seiten bebaute Gebiete in unmittelbarer Nähe. Für die Landwirtschaft ist die Fläche nicht von herausragender Bedeutung. Daher kann die CDU diesen Lückenschluss im Siedlungsgebiet mittragen und wird dem Verwaltungsvorschlag zustimmen. Die Stadt Markdorf ist auf weitere Einnahmen angewiesen, um notwendige Projekte wie den dritten Grundschulstandort verwirklichen zu können. Weiterhin wäre es gut, den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau mit mehr finanziellen Mitteln auszustatten, um für den sozialen Wohnungsbau an anderer Stelle sorgen zu können. Sie sieht die bauplanerischen und finanziellen Aspekte der Stadt im Beschlussvorschlag ausreichend berücksichtigt. Für **Herrn Haas** von der FDP ist der Vertrag fair und ausgeglichen. Er kennt viele jüngere Menschen, die vergeblich in Markdorf versuchen Wohnraum zu kaufen. Vielleicht ergibt sich für diese Bürger ein Erwerb in diesem exponiertem Gebiet. Für beide Seiten ergibt sich eine Win-Win Situation und Angebot und Nachfrage werden das Thema regeln. Er wird dem Beschluss daher zustimmen. **Herr Achilles** erinnert beim Thema Baulandentwicklung an die Interessen einiger Grundstücksbesitzer in Möggenweiler. Hier wurde in der Vergangenheit öfter angefragt, ob Bauland entwickelt werden könnte. Die Flächen der privaten Grundstücksbesitzer sind ebenfalls im Flächennutzungsplan Bauerwartungsland, aber hier sei die Verwaltung strenger unterwegs. Er tut sich mit der heutigen Entscheidung schwer, da das Grundprinzip verlassen wird und eventuell Präzedenzfälle geschaffen werden. Er persönlich wird heute nicht dafür stimmen. Er kann sich auch nicht vorstellen, dass sich im „Schussenrieder Hof“ Areal jüngere Menschen Wohnraum leisten können. Herr Bürgermeister Riedmann geht an dieser Stelle nochmal auf zwei Aspekte ein und stellt diese richtig. Es wurde bereits verdeutlicht, dass auf den Reihenhausgrundstücken im „Schussenrieder Hof“ kein bezahlbarer Wohnraum eingeplant wird. Es soll aber mit den dort generierten Erträgen an anderer Stelle bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Was Möggenweiler angeht, so antwortet Herr Bürgermeister Riedmann, dass sofort gestartet werden könnte, wenn es die Erwartung gäbe, dass die Stadt mit allen Beteiligten in einer ähnlichen Art und Weise eine Lösung wie beim Schussenrieder Hof finden würde. Dies sei seit vielen Jahren aber nicht der Fall. **Herr Bitzenhofer** erkundigt sich, ob das Abwassernetz gut genug ausgebaut sei und das neue Gebiet noch aufnehmen könnte. Falls nicht, würden immense Kosten auf die Stadt hinzukommen. Bei der Erschließung des Gebietes bietet er, an Wendehammer zu denken. Was die Interessen der Möggenweiler Grundstücksbesitzer angeht, so seien diese nicht mit dem „Schussenrieder Hof“ zu vergleichen. Es handelt sich dort um mehrere Grundstückbesitzer, die selber bauen wollen und keine Grundstücke der Allgemeinheit bereitstellen wollen. Herr Bitzenhofer ist der Meinung, dass sich heutzutage nur noch gutverdienende Menschen Eigentum leisten können. Bezahlbaren Wohnraum wird es nur geben, wenn die Stadt diesen mit der Wohnbaugesellschaft selber betreibt. Die Freien Wähler sind mehrheitlich für das Gebiet. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet auf die Frage von Herrn Bitzenhofer, dass im Vertrag ein gutes Stück vorgesorgt sei, was die

eventuell entstehenden Kosten für den Abwasseranschluss angehe. **Herr Neumann** berichtet von einem Vortrag. Dort wurde eine Studie vorgestellt, die besagt, dass Markdorf jedes Jahr zwischen 40 und 60 Wohnungen bauen müsste, um die Preise stabil zu halten. Die Neubaugebiete hören sich momentan viel an, andererseits dauert es noch Jahre, bis alle fertig sind.

Nachdem es keine weiteren Fragen gibt, ruft Herr Bürgermeister Riedmann zur Abstimmung auf.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt mit 18 Ja-Stimmen (Bartosz, Bitzenhofer, A. Brielmayer, B. Brielmayer, Bürgermeister Riedmann, Fast, Dr. Gantert, Gebhardt, Gretscher, Haas, Koners-Kannegießer, Mock, Mutschler, Neumann, Roth, Sträßle, Dr. Walliser, Wild), 2 Nein-Stimmen (U. Achilles, Holstein) und 1 Enthaltung (C. Achilles) die Verwaltung zum Vertragsabschluss am 13.5.2025 für den Kaufvertrag sowie den Städtebaulichen Vertrag zu beauftragen.

35 Dorfplatz Ittendorf, Vergabe der Bauleistungen - Landschaftsgärtnerische Arbeiten Vorlage: 2025/589

Beratungsunterlage

Frühere Beratungen / bisheriges Verfahren

14.06.2021	ORI	Kenntnisnahme des Gemeindeentwicklungsprogramms in einer nicht öffentlichen Sitzung Vorstellung der Bestandsanalyse durch das Planungsbüro Senner Terminierung Bürgerspaziergang in Ittendorf
13.07.2021	GR	Kenntnisnahme Gemeindeentwicklungskonzept für den Ortsteil Ittendorf + Bürgerbeteiligung im Rahmen der ELR Förderung Bürgerspaziergang
19.07.2021		Bürgerspaziergang
28.09.2029	GR	Tischvorlage über Informationen zum Gemeindeentwicklungsprogramm
25.10.2021	ORI	Kenntnisnahme Ergebnis Bürgerspaziergang und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen
27.04.2022		Bürgerworkshop zum Gemeindeentwicklungsprogramm
12.09.2022	ORI	ELR- Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum Entwurfskonzept Dorfplatz Ittendorf
20.09.2022	GR	ELR- Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum Entwurfskonzept Dorfplatz Ittendorf
11.09.2023	ORI	ELR- Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum Gemeindeentwicklungskonzept
19.09.2023	GR	ELR- Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum Gemeindeentwicklungskonzept

19.02.2024	OR-I	Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur Durchführung Entwurfsoffenlage / Veröffentlichung
20.02.2024	GR	Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur Durchführung Entwurfsoffenlage / Veröffentlichung
04.03. – 05.04.2024		förmliche Beteiligung (Entwurfsoffenlage / Veröffentlichung)
13.05.2024	OR-I	Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Zustimmung Beschluss zum geänderten Entwurf/Beschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften als Satzung
14.05.2024	GR	Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Zustimmung Beschluss zum geänderten Entwurf/Beschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften als Satzung
09.09.2024	OR	Vorstellung Materialhandbuch
10.09.2024	GR	Vorstellung Materialhandbuch

Ausgangslage

Im Ortschaftsrat Ittendorf wurden am 13.05.2024 und im Gemeinderat am 14.05.2024 der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes „Azenberg, 2. Änderung (Dorfplatz)“ und den örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und der Bebauungsplan „Azenberg, 2. Änderung (Dorfplatz)“ in der Fassung vom 22.04.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Azenberg, 2. Änderung (Dorfplatz)“ in der Fassung vom 22.04.2024 beschlossen.

Sachverhalt

Mit der Vorlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dem vorliegenden Zuwendungsbescheid vom ELR-Antrag konnten die Ausschreibungsunterlagen vorbereitet werden und gem. den Förderbedingungen der Baubeginn im Oktober erfolgen.

Das Planungsbüro Senner hat ein umfangreiches Materialhandbuch angefertigt. Die Materialauswahl orientiert sich am ländlichen Duktus von Ittendorf und soll den unverwechselbaren Dorfcharakter durch die Verwendung von naturhaften Materialien stärken.

Am 09.09.2024 wurde das Materialhandbuch im Ortschaftsrat und am 10.09.2024 im Gemeinderat vorgestellt und die zur Auswahl vorgeschlagenen Materialien und Ausführungen für die Lärmschutzwand, Pergola, Multifunktionsplatz, Rasenstufen, Pflanzbeläge und Einfassungen, Ausführung und Anzahl der Sitzbänke und die Gestaltung des Spielplatzbereichs abgestimmt und entschieden. (hierzu siehe Anlage Lageplan).

Die Auswahl und Festlegung der Materialien war entscheidend für die Anfertigung des Leistungsverzeichnisses der landschaftsgärtnerischen Arbeiten.

Im Zuge der Vorstellung des Materialhandbuches wurde sowohl in der Sitzung des Ortschaftsrates als auch in der Sitzung des Gemeinderates die geplante Kulturscheune bespro-

chen. Im Gemeinderat wurde die Option der Umsetzung der auf dem Flurstück vorhandenen Feldscheune wie auch eine Neuerrichtung der Kulturscheune diskutiert. Hierzu sprach sich der Gemeinderat eindeutig zu einer Neuerrichtung der Kulturscheune aus. Hierzu läuft nun das Ausschreibungsverfahren zur Vergabe der Bauleistung, die wir in der nächsten Sitzung des Gemeinderates präsentieren.

Die Neuerrichtung der Kulturscheune, sowie die Elektroarbeiten sind nicht Bestandteil der Vergabe der landschaftsgärtnerischen Arbeiten.

Am 17.12.2024 wurden die landschaftsgärtnerischen Arbeiten zur Neuanlage zum Dorfplatz Ittendorf über unsere städtische E-Vergabe Plattform „EU-Supply“ ausgeschrieben und am 18.12.2024 auf bund.de veröffentlicht. Die Angebotsfrist endete am 28.01.2025. Die Submission fand am 28.01.2025 um 11:00 Uhr im Großen Sitzungssaal der Stadt Markdorf statt. Es wurde ein Angebot elektronisch abgegeben. Diese öffentliche Ausschreibung wurde gem. § 17 Abs. 1 Nr. 2 VOB/A aufgehoben. Die Aufhebung wurde aus folgenden Gründen erforderlich:

Im Rahmen des Vergabeverfahrens wurde nur ein einziges Angebot abgegeben. Dieses Angebot belief sich auf einen Gesamtbetrag von 682.810,10 € (Brutto) und lag damit erheblich über dem im Vorfeld geschätzten Leistungsverzeichnis. Der Gemeinderat hat für das Projekt eine verbindliche Kostenobergrenze festgelegt, die mit dem eingegangenen Angebot nicht eingehalten werden konnte. Eine Vergabe an den einzigen Bieter war daher wirtschaftlich nicht vertretbar und hätte die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel überschritten. Um eine kosteneffiziente Umsetzung des Vorhabens sicherzustellen, wurde beschlossen, die Leistungsbeschreibung anzupassen und die Bauleistungen in einem reduzierten Umfang neu auszuschreiben. Diese Anpassung dient dazu, die Wirtschaftlichkeit des Projektes zu gewährleisten und die Zielsetzung des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der finanziellen Rahmenbedingungen zu realisieren. Die Aufhebung der Ausschreibung erfolgte somit aus sachlichen Gründen und steht im Einklang mit den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit öffentlicher Mittel. Eine erneute Ausschreibung mit angepasstem Leistungsumfang erfolgte am 03.03.2025.

Am 03.03.2025 wurden die landschaftsgärtnerischen Arbeiten zur Neuanlage zum Dorfplatz Ittendorf erneut über unsere städtische E-Vergabe Plattform „EU-Supply“ ausgeschrieben und am 04.03.2025 auf bund.de veröffentlicht. Die Angebotsfrist endete am 26.03.2025.

Die Wertung der Angebote sowie die Vergabevorschläge werden in der Gemeinderatssitzung am 29.04.2025 vorgelegt. Die Prüfung und Wertung der Angebote nach § 16 VOB/A ergab folgendes Ergebnis.

Die Submission fand am 26.03.2025 um 11:00 Uhr im Kleinen Sitzungssaal der Stadt Markdorf statt. Es wurden insgesamt 4 Angebote abgegeben davon drei Angebot elektronisch und ein Angebot schriftlich.

Wertungsstufe I: Formale Prüfung ergab, dass kein Bieter ausgeschlossen werden musste.

Wertungsstufe II: Eignung der Bieter ergab, dass der Bieter ausreichende Referenzen vorlegten bzw. in der Präqualifikationsliste geführt sind.

Wertungsstufe III: Prüfung der Angebotspreise und fachtechnische Prüfung

Die Prüfung der Hauptangebote wurde von Planstatt Senner rechnerisch geprüft. Bei der rechnerischen Prüfung wurden beim Bieter 1 in zwei Positionen ein günstiger Preis festgestellt. Daraufhin erfolgte ein Vergabegespräch am 01.04.2025. Die günstigen Positionen wurden im Vergabegespräch bestätigt und somit im Preisspiegel erfasst. Incl. gewährter Preisnachlässe ergab sich folgende Bieterreihenfolge:

Geprüfte Angebotssummen incl. Nachlässe:

Kostenberechnung Planstatt Senner	491.695,27 € (Brutto)	100,00 %
Bieter Gartenbau Negrassus, Immenstaad	388.089,95 € (Brutto)	78,93 %
Bieter 2	454.631,13 € (Brutto)	92,46 %
Bieter 3	465.409,30 € (Brutto)	94,65 %
Bieter 4	524.093,26 € (Brutto)	106,59 %

Im Vergleich zur Kostenberechnung liegt der günstigste Bieter bei 78,93 % (Brutto 103.605,32 €) unterhalb der Kostenberechnung. Die Kosten werden innerhalb der Vergabeinheit Kostengruppe 500 gedeckt.

Vergabevorschlag:

Als Ergebnis der Prüfung und Wertung der Bieter der engeren Wahl schlägt das Büro Planstatt Senner vor, den Auftrag an die Firma Gartenbau Negrassus, Friedrichshafener Straße 3, 88090 Immenstaad, in Höhe von brutto 388.089,95 € zu vergeben.

Finanzierung

Im Investitionsprogramm sind die Kosten in Höhe von 684.000 € unter der Nr. T-5410-033 Neubau Dorfplatz Ittendorf (ELR) angegeben. Aufteilung der Kosten in den Haushaltsjahren:

2024	54.000 €
2025	430.000 €
2026	200.000 €

Der ELR-Antrag wurde am 29.09.2022 für die Neugestaltung eines Dorfplatzes mit Kulturscheune zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte gestellt und am 11.05.2023 wurde der Zuwendungsbescheid zugestellt. Die Zuwendung beträgt 40 % der zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von 581.100 € und somit 232.400 €.

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

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

Frau Gehweiler stellt kurz die Änderungen vor. Neben der Kulturscheune wird auf Pflaster verzichtet und stattdessen eine wassergebundene Decke verwendet. Auf eine Füllbodenlieferung konnte ebenfalls verzichtet werden, weil bei der Keltenschanze noch genügend Boden vorhanden ist.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Leistungen der landschaftsgärtnerischen Arbeiten an die Firma Gartenbau Negrassus, Friedrichshafener Straße 3, 88090 Immenstaad in Höhe von brutto 388.089,95 € zu vergeben.

36 Dorfplatz Ittendorf, Vergabe der Bauleistungen Errichtung Kulturscheune Vorlage: 2025/591

Beratungsunterlage

Frühere Beratungen / bisheriges Verfahren

14.06.2021	ORI	Kenntnisnahme des Gemeindeentwicklungsprogramms in einer nicht öffentlichen Sitzung Vorstellung der Bestandsanalyse durch das Planungsbüro Senner Terminierung Bürgerspaziergang in Ittendorf
13.07.2021	GR	Kenntnisnahme Gemeindeentwicklungskonzept für den Ortsteil Ittendorf + Bürgerbeteiligung im Rahmen der ELR Förderung Bürgerspaziergang
19.07.2021		Bürgerspaziergang
28.09.2029	GR	Tischvorlage über Informationen zum Gemeindeentwicklungsprogramm
25.10.2021	ORI	Kenntnisnahme Ergebnis Bürgerspaziergang und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen
27.04.2022		Bürgerworkshop zum Gemeindeentwicklungsprogramm
12.09.2022	ORI	ELR- Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum Entwurfskonzept Dorfplatz Ittendorf
20.09.2022	GR	ELR- Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum Entwurfskonzept Dorfplatz Ittendorf
11.09.2023	ORI	ELR- Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum Gemeindeentwicklungskonzept
19.09.2023	GR	ELR- Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum Gemeindeentwicklungskonzept
19.02.2024	OR-I	Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur Durchführung Entwurfsoffenlage / Veröffentlichung
20.02.2024	GR	Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur Durchführung Entwurfsoffenlage / Veröffentlichung
04.03. – 05.04.2024		förmliche Beteiligung (Entwurfsoffenlage / Veröffentlichung)
13.05.2024	OR-I	Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Zustimmung Beschluss zum geänderten Entwurf/Beschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften als Satzung

14.05.2024	GR	Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Zustimmung Beschluss zum geänderten Entwurf/Beschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften als Satzung
09.09.2024	OR	Vorstellung Materialhandbuch
10.09.2024	GR	Vorstellung Materialhandbuch

Ausgangslage

Im Ortschaftsrat Ittendorf wurden am 13.05.2025 und im Gemeinderat am 14.05.2024 der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes „Azenberg, 2. Änderung“ (Dorfplatz) und den örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und der Bebauungsplan „Azenberg, 2. Änderung (Dorfplatz) in der Fassung vom 22.04.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Azenberg, 2. Änderung“ (Dorfplatz) in der Fassung vom 22.04.2024 beschlossen.

Sachverhalt

Mit der Vorlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dem vorliegenden Zuwendungsbescheid vom ELR-Antrag konnten die Ausschreibungsunterlagen vorbereitet werden und gem. den Förderbedingungen der Baubeginn im Oktober erfolgen.

Das Planungsbüro Senner hat ein umfangreiches Materialhandbuch angefertigt. Die Materialauswahl orientiert sich am ländlichen Duktus von Ittendorf und soll den unverwechselbaren Dorfcharakter durch die Verwendung von naturhaften Materialien stärken.

Am 09.09.2025 wurde das Materialhandbuch im Ortschaftsrat und am 10.09.2025 im Gemeinderat vorgestellt und die zur Auswahl vorgeschlagenen Materialien und Ausführungen für die Lärmschutzwand, Pergola, Multifunktionsplatz, Rasenstufen, Pflanzbeläge und Einfassungen, Ausführung und Anzahl der Sitzbänke und die Gestaltung des Spielplatzbereichs abgestimmt und entschieden.

Im Zuge der Vorstellung des Materialhandbuches wurde sowohl in der Sitzung des Ortschaftsrates als auch in der Sitzung des Gemeinderates die geplante Kulturscheune besprochen. Im Gemeinderat wurde die Option der Umsetzung der auf dem Flurstück vorhandenen Feldscheune wie auch eine Neuerrichtung der Kulturscheune diskutiert. Hierzu sprach sich der Gemeinderat eindeutig zu einer Neuerrichtung der Kulturscheune aus.

In diesem Zusammenhang wurde vom Ing. Büro Knepple Brändle auch eine Beurteilung zur Umsetzung der bestehenden Scheune zur Nutzung als Kulturscheune eingeholt mit dem Ergebnis, dass auch aus statischer Sicht eine Umsetzung fragwürdig ist. (siehe Anlage)

Für den Abbruch der vorhandenen Feldscheune wird zur Zeit geprüft, in wie fern das Material (Dachpfannen, Holzbalken, Holzschalung) noch verwendbar ist bzw. welche Entsorgungskosten anfallen. Der Abbruch der vorh. Feldscheune ist nicht Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen.

In der Kostenberechnung zum ELR Antrag vom 28.04.2023 sind für die Kulturscheune Kosten in Höhe von brutto 60.309,20 € kalkuliert zuzüglich Kosten für Fundamente in Höhe von brutto 17.278,80 €.

Aufgrund der Vergabesumme kann diese Bauleistung freihändig vergeben werden. Hierzu wurden 6 Firmen aufgefordert ein Angebot für die Zimmer-und Dachdeckerarbeiten auf der Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung und dem Leistungsverzeichnis abzugeben. Zum Abgabetermin lagen 5 Angebote vor.

Wertungsstufe I: Formale Prüfung ergab, dass kein Bieter ausgeschlossen werden musste.

Wertungsstufe II: Eignung der Bieter ergab, dass die Bieter ausreichende Referenzen vorlegten bzw. in der Präqualifikationsliste geführt sind.

Wertungsstufe III: Prüfung der Angebotspreise und fachtechnische Prüfung

Die Hauptangebote wurden rechnerisch geprüft, im Preisspiegel erfasst und ergaben folgende Bieterreihenfolge:

Geprüfte Angebotssummen incl. Nachlässe:

Kostenberechnung Planstatt Senner	60.309,20 € (Brutto)	100,00 %
Bieter 1 Zimmerei Beck, Markdorf	42.075,27 € (Brutto)	69,77 %
Bieter 2	48.565,24 € (Brutto)	80,53 %
Bieter 3	60.956,37 € (Brutto)	101,07 %
Bieter 4	61.516,63 € (Brutto)	102,00 %
Bieter 5	61.583,52 € (Brutto)	102,11 %

Im Vergleich zur Kostenberechnung liegt der günstigste Bieter bei 69,77 % (Brutto 18.233,93 €) unterhalb der Kostenberechnung. Die Kosten werden innerhalb der Vergabeeinheit Kostengruppe 300 gedeckt.

Vergabevorschlag:

Als Ergebnis der Prüfung und Wertung der Bieter der engeren Wahl schlägt das Büro Planstatt Senner vor, den Auftrag an die Zimmerei Beck GmbH, Ittendorfer Str. 6, 88677 Markdorf, in Höhe von brutto 42.075,27 € zu vergeben.

Finanzierung

Im Investitionsprogramm sind die Kosten in Höhe von 684.000 € unter der Nr. T-5410-033 Neubau Dorfplatz Ittendorf (ELR) angegeben. Aufteilung der Kosten in den Haushaltsjahren:

2024	50.000 €
2025	430.000 €
2026	200.000 €

Der ELR-Antrag wurde am 29.09.2022 für die Neugestaltung eines Dorfplatzes mit Kulturscheune zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte gestellt und am

11.05.2023 wurde der Zuwendungsbescheid zugestellt. Die Zuwendung beträgt 40 % der zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von 581.100 € und somit 232.400 €.

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

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

Frau Gehweiler stellt den Tagesordnungspunkt vor.

Diskussion

Frau Bartosz erkundigt sich, ob die Bodenplatte im Angebotspreis enthalten ist. Frau Gehweiler verneint dies und antwortet, dass die Fundamente noch mit ca. 17.000 € dazukommen.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Leistungen der landschaftsgärtnerischen Arbeiten an die Zimmerei Beck GmbH, Ittendorfer Str. 6, 88677 Markdorf in Höhe von brutto 42.075,27 € zu vergeben.

37 Betrauungsakt für den Spitalfonds Markdorf
Vorlage: 2025/600

Beratungsunterlage

Aufgrund der Vorgaben der Landesheimbauverordnung, insbesondere der Unzulässigkeit von Doppelzimmern, plant der Spitalfonds Markdorf eine umfassende bauliche Anpassung des Altenpflegeheims St. Franziskus. Ziel der Maßnahme ist die Schaffung von 13 zusätzlichen Pflegezimmern durch den Umbau bislang als betreutes Wohnen genutzter Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss. Gleichzeitig erfolgt eine Neustrukturierung der bestehenden Stationen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss durch Verlagerung der Stationszimmer, Auflösung der Doppelzimmer sowie eine bauliche Modernisierung der Flure, Treppenhäuser und Aufenthaltsbereiche. Nach Abschluss der Maßnahme wird das Pflegeheim über insgesamt 45 Plätze verfügen.

Die voraussichtlichen Gesamtkosten für die Umbaumaßnahmen wurden durch das beauftragte Architekturbüro bgi in einer Kostenberechnung vom Oktober 2024 auf 2,7 Mio. Euro beziffert. Aufgrund fehlender Eigenmittel muss die gesamte Summe über Fremdfinanzierung aufgebracht werden. Der Gemeinderat der Stadt Markdorf hat sich in der Sitzung vom 10.12.2024 zur Übernahme einer 100%igen Bürgschaft für das aufzunehmende Darlehen bereit erklärt. Durch diese Bürgschaft kann der Spitalfonds Markdorf von einem zinsvergünstigten Darlehen profitieren, das unter den marktüblichen Konditionen liegt.

Der Spitalfonds Markdorf ist für die Durchführung der Umbaumaßnahme aus wirtschaftlichen Gründen auf ein zinsvergünstigtes Darlehen angewiesen. Eine Finanzierung zu marktüblichen Kapitalmarktkonditionen würde zu erheblichen Mehrkosten führen, die den Investitionskostenanteil für die Bewohner sowie den Fehlbetrag der Einrichtung weiter erhöhen würde.

Die Übernahme einer 100%igen Bürgschaft durch die Stadt Markdorf sowie die Gewährung von Liquiditätshilfen mussten hinsichtlich dem EU-weit einheitlichen Beihilfenverbot in Art. 107 Abs. 1 AEUV rechtlich geprüft werden. Hierfür wurde eine beihilferechtliche Einschätzung des Anwaltsbüros Menold Bezler eingeholt.

Nach dem EU-weit einheitlichen Beihilfenverbot in Art. 107 Abs. 1 AEUV sind staatliche oder aus staatlichen Mitteln gewährte Beihilfen gleich welcher Art, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, mit dem Gemeinsamen Markt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen den Mitgliedstaaten beeinträchtigen.

Zweck des unionsrechtlichen Beihilfenverbots ist, zu verhindern, dass der Handel zwischen den EU-Mitgliedstaaten durch von staatlichen Stellen gewährte Vergünstigungen beeinträchtigt und der Wettbewerb verfälscht wird. Eine Beihilfe in diesem Sinne liegt somit vor bei Erfüllung der nachfolgenden Tatbestandsvoraussetzungen:

1. Es handelt sich um eine Maßnahme zugunsten eines Unternehmens.
2. Sie wird aus öffentlichen Mitteln finanziert.
3. Sie hat begünstigende Wirkung für das Unternehmen.
4. Sie begünstigt ein bestimmtes Unternehmen (Selektivität).
5. Sie ruft die Gefahr einer Verfälschung des Wettbewerbs sowie eine Beeinträchtigung des grenzüberschreitenden Handels hervor.

Diese Tatbestandsmerkmale müssen kumulativ vorliegen. Fehlt es an einer dieser fünf Voraussetzungen, liegt keine Beihilfe vor. In diesem Fall ist die betreffende Maßnahme jedenfalls vor dem Hintergrund des Europäischen Beihilfenrechts unbedenklich und es besteht auch keine Verpflichtung zur vorherigen Anmeldung und Genehmigung durch die Europäische Kommission.

Sind dagegen sämtliche Tatbestandsmerkmale des Beihilfenverbots erfüllt, so müssen Beihilfen vor ihrer Gewährung grundsätzlich bei der Europäischen Kommission angemeldet und von dieser genehmigt werden (sog. „Notifizierung“). Bis zur Genehmigung durch die Europäische Kommission darf eine Beihilfe nach Art. 108 Abs. 3 AEUV nicht gewährt werden (sog. „Durchführungsverbot“).

Bei Übernahme einer 100%igen Bürgschaft durch die Stadt Markdorf sind die Tatbestandsvoraussetzungen der Nummer 1 – 4 erfüllt.

Genauer zu betrachten ist jedoch die Tatbestandsvoraussetzung Nr. 5 Die Übernahme der Bürgschaft zu Gunsten des Spitalfonds Markdorf wäre nur dann eine Beihilfe im Sinne von Art. 107 Abs. 1 AEUV, wenn sie geeignet wäre, den „Handel zwischen Mitgliedstaaten zu

beeinträchtigen und dadurch den Wettbewerb zu verfälschen.“ Sind keine zwischenstaatlichen Auswirkungen einer Begünstigung ersichtlich, fehlt es an einer Beihilfe.

Vorliegend sprechen stichhaltige Argumente dafür, dass es sich bei der Kommunalbürgschaft für den Spitalfonds Markdorf um Maßnahmen von rein lokaler Bedeutung handelt, die nicht geeignet ist, den Handel zwischen den Mitgliedstaaten zu beeinträchtigen.

Nach Maßgabe der Stiftungssatzung beschränkt sich die Tätigkeit des Spitalfonds Markdorf auf die Stadt Markdorf. Vorrangig werden Bewohner des betreuten Wohnens der Stiftung sowie Bürger der Stadt Markdorf bzw. deren Angehörige in das Altenpflegeheim aufgenommen. Eine Unterbringung auswärtiger Personen ohne Bezug zur Stadt erfolgt nur in Ausnahmefällen.

Die Notwendigkeit der Pflegeeinrichtung für die lokale Versorgungssicherheit wird unterstrichen durch folgende Gegebenheiten:

- In Markdorf existiert derzeit keine alternative Pflegeeinrichtung.
- Die derzeitigen 40 Pflegeplätze (Stand 2025) decken nicht den bestehenden Bedarf innerhalb der Stadt.
- Die Stadt Markdorf ist auf die Einrichtung angewiesen, da es sonst keine lokalen Pflegekapazitäten gibt.

Damit fehlt es an einem Tatbestandsmerkmal des Beihilfenverbots und die Finanzierung ist beihilfenrechtlich zulässig. Das OLG Nürnberg hat für Zuwendungen an ein Alten- bzw. Pflegeheim die Eignung zur Beeinträchtigung des zwischenstaatlichen Handels verneint (OLG Nürnberg, Beschl. v. 12.11.2017, Az. 3 U 134/17).

Allerdings verbleiben rechtliche Restunsicherheiten. Das zur Einschätzung der Rechtslage hinzugezogene Anwaltsbüro Menold Bezler empfiehlt daher im Sinne einer „Argumentation mit doppeltem Boden“ die weiteren Möglichkeiten zu einer Minimierung dieser beihilfenrechtlichen Restrisiken auszuschöpfen.

Nach deren Einschätzung kann die Gewährung der Bürgschaft durch die Stadt Markdorf im Falle einer Betrauung des Spitalfonds Markdorf mit der Erbringung von Dienstleistungen von Allgemeinem Wirtschaftlichen Interesse (DAWI) mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit von der Notifizierungs- und Genehmigungspflicht nach Art. 108 Abs. 3 AEUV zur Europäischen Kommission freigestellt werden und zwar selbst dann, wenn entgegen der vorstehenden Argumentation eine Geeignetheit zur Beeinträchtigung des zwischenstaatlichen Handels bejaht würde. Die Bürgschaft wäre dann beihilfenrechtlich zulässig.

Das setzt insbesondere voraus,

- dass der Spitalfonds Markdorf tatsächlich diese Dienstleistungen von Allgemeinem Wirtschaftlichen Interesse (DAWI) erbringt,
- dass der Spitalfonds Markdorf formal ordnungsgemäß auf der Grundlage von Art. 4 des Freistellungsbeschlusses mit der Erbringung (DAWI) betraut wurde und

- dass die Fördermaßnahmen als Ausgleichsleistungen für die Kosten gewährt werden, die dem Spitalfonds Markdorf durch die Erbringung dieser DAWI entstehen.

Von einer DAWI spricht man, wenn es sich um die Übertragung einer „besonderen Aufgabe“ handelt, die im Interesse der Allgemeinheit erbracht wird. Es muß zudem ein Marktversagen zu beobachten sein.

Nachdem es in Markdorf keine weiteren Pflegeeinrichtungen gibt und laut Pflegebedarfsplanung des Bodenseekreises für das Jahr 2030 ein Bedarf von 133 vollstationären Pflegeplätzen prognostiziert wird sowie aufgrund der hohen Investitionskosten und einer geringen Gewinnerwartung nicht damit zu rechnen ist, dass diese Versorgungslücke durch private Träger geschlossen wird, besteht in gewisser Weise ein Sicherstellungsauftrag der Stadt Markdorf im Bereich der stationären Pflege.

Dies ergibt sich aus den Vorschriften der §§ 4 und § 5 Abs. 1 des Landespflegegesetzes zur Pflegeplanung und Pflegeförderung, welche regeln, dass die kreisangehörigen Gemeinden an der Kreispflegeplanung beteiligt werden müssen, um eine flächendeckende Versorgung an Pflegeplätzen sicherzustellen. Außerdem ist die Förderung von Pflegeplätzen eine gemeinsame Aufgabe von Land, Stadt- und Landkreis sowie Gemeinden.

§ 5 Abs. 3 des Landespflegegesetzes unterstreicht diesen Sicherstellungsauftrag noch weiter, indem er festlegt, dass Investitionsförderungen an Pflegeeinrichtungen gebunden sind, die der ortsnahen und gemeindeorientierten Versorgung dienen. Da Markdorf bislang keine ausreichenden Pflegekapazitäten aufweist, ist eine kommunale Beteiligung an der Schaffung neuer Pflegeplätze gerechtfertigt.

Grundsätzlich ist nach Art. 4 des Freistellungsbeschlusses der Europäischen Kommission für eine wirksame Betrauung erforderlich, dass der Betrauungsakt eine rechtsverbindliche Verpflichtung des betrauten Unternehmens (Spitalfonds Markdorf) gegenüber der betrauenden Behörde zur Erbringung der betreffenden Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) begründet.

Die Betrauung muss durch einen formellen Beschluss des Gemeinderats der Stadt Markdorf erfolgen. Nach dem Gemeinderatsbeschluss muss die Stadt Markdorf als betrauende Stelle den Betrauungsakt gegenüber dem Spitalfonds Markdorf verbindlich umsetzen.

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

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

Frau Koch erläutert den Sachverhalt anhand einer Präsentation.

Diskussion

Herr Mutschler erkundigt sich, ob wir rein theoretisch in den Wettbewerb eingreifen würden, wenn das Spital von der Stadt vergünstigte Darlehen bekommt und wir mit einem privatwirtschaftlichen Pflegeheim in Konkurrenz stehen würden. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass aus genau diesen Gründen der Betrauungsakt stattfinden muss. **Herr Haas** erkundigt sich, welche Auswirkungen der Betrauungsakt auf eine spätere etwaige Partnerschaft mit einem anderen Pflegeheim haben könnte und erkundigt sich nach der Dauer eines Betrauungsaktes. Ihn würde auch interessieren, was bei einem möglichen Verkauf des Pflegeheimes passieren würde. Frau Koch antwortet, dass der Betrauungsakt auf 10 Jahre angelegt ist und verlängert werden kann. Frau Meißner ergänzt, dass bei Verkäufen die Voraussetzungen für DAWI erhalten bleiben sollten, indem das Heim weiterhin Dienstleistungen für das Allgemeinwohl anbietet. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass im Falle eines Strukturwandels der Betrauungsakt aufhebbar sein müsste. Auf Herrn Haas seine Frage, ob der Betrauungsakt auf 5 Jahre eingegangen werden kann, antwortet Frau Koch, dass eine so kurze Zeit für eine Bürgschaft keinen Sinn macht. **Herr Bitzenhofer** erkundigt sich, ob die Kosten für das aufwendige Prozedere nicht den vergünstigten Zinssatz wieder aufheben. Herr Bürgermeister Riedmann verneint dies und teilt mit, dass der Zinsunterschied die Rechnung bereits im 1. Jahr begleiche.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, den Spitalfonds Markdorf mit Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) zu beauftragen. Das erfolgt über einen sogenannten Betrauungsakt. Damit wird sichergestellt, dass die beschlossene vorgesehene Übernahme der Bürgschaft zur Absicherung eines Darlehens des Spitalfonds nicht gegen das EU-weit einheitliche Beihilfeverbot des Art. 107 Abs. 1 AEUV verstößt.

Die Stadt Markdorf beschließt den folgenden Öffentlichen Auftrag (Betrauungsakt) an den Spitalfonds Markdorf:

Öffentlicher Auftrag (Betrauungsakt)

der Stadt Markdorf
(nachfolgend auch: „Stadt“)

auf der Grundlage

des
BESCHLUSSES DER KOMMISSION
vom 20. Dezember 2011

über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind

(2012/21/EU, ABl. EU Nr. L 7/3 vom 11. Januar 2012)
- Freistellungsbeschluss -,

der
MITTEILUNG DER KOMMISSION
vom 11. Januar 2012
über die Anwendung der Beihilfenvorschriften der Europäischen Union auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse
(2012/C 8/02, ABl. EU Nr. C 8/4 vom 11. Januar 2012),

der
MITTEILUNG DER KOMMISSION
vom 11. Januar 2012
Rahmen der Europäischen Union
für staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen (2012/C 8/03, ABl. EU Nr. C 8/15 vom 11. Januar 2012)

und der
RICHTLINIE 2006/111/EG DER KOMMISSION
vom 16. November 2006
über die Transparenz der finanziellen Beziehungen zwischen den Mitgliedstaaten und den öffentlichen Unternehmen sowie über die finanzielle Transparenz innerhalb bestimmter Unternehmen (ABl. EU Nr. L 318/17 vom 17. November 2006)

an den
Spitalfonds Markdorf

(nachfolgend auch: „Spitalfonds“)

§ 1

Sicherstellungsauftrag, Feststellungsbescheid

Nach Maßgabe des §§ 4, 5 des Landespflegegesetzes sowie der Pflegebedarfsplanung des Bodenseekreises hat die Stadt Markdorf eine wesentliche Verantwortung für die Sicherstellung einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit stationären Pflegeplätzen. Da die bestehenden Pflegekapazitäten den aktuellen und zukünftigen Bedarf nicht decken, ist die Bereitstellung Pflegeplätze eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI).

§ 2

Beauftragtes Unternehmen, Art der Dienstleistungen, Befristung (Zu Art. 4 des Freistellungsbeschlusses)

- (1) Die Stadt Markdorf beauftragt den Spitalfonds mit der Erbringung folgender Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) im Gebiet der Stadt Markdorf:

- a) Betrieb eines Altenpflegeheims sowie Betreuten Wohnens, um die pflegerische Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.
 - b) Unmittelbar mit diesen Haupttätigkeiten verbundene Nebenleistungen:
 - aa) Betrieb der zur Versorgung dienenden Nebeneinrichtungen, sofern diese im direkten Zusammenhang mit der pflegerischen Infrastruktur stehen.
 - bb) Betrieb von frisch zubereitetem „Essen auf Rädern“ für kranke, alte, pflegebedürftige oder sonst bedürftige Menschen.
- (2) Daneben erbringt der Spitalfonds folgende Dienstleistungen, die nicht zu den Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zählen:
- a) Die Einräumung eines dreißigjährigen Erbbaurechts am Flurstück 137 an die Stadt Markdorf auf Grundlage des Erbbaurechtsvertrags aus dem Jahr 2009.
 - b) Unterhaltung der in seinem Besitz befindlichen kirchlichen Einrichtungen.
 - c) Vermietung und Verpachtung von landwirtschaftlichen Grundstücken, einschließlich Waldflächen und Weinbergen
 - d) Ggf. weitere Dienstleistungen unter Inanspruchnahme der im Spitalfonds Markdorf vorhandenen Kapazitäten
- (3) Die Beauftragung nach § 2 Abs. 1 ist befristet auf 10 Jahre ab Beginn der Betrauung.

§ 3

Berechnung und Änderung der Ausgleichsleistungen (Zu Art. 5 des Freistellungsbeschlusses)

- (4) Soweit für die Erbringung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse nach § 2 Abs. 1 erforderlich, gewährt die Stadt dem Spitalfonds Ausgleichsleistungen, insbesondere durch
- a) Zahlungen in Form nicht rückzahlbarer Zuschüsse
 - b) die Übernahme von Bürgschaften

Aus diesem Betrauungsakt folgt kein Rechtsanspruch des Spitalfonds auf die Gewährung der Ausgleichsleistungen.

- (5) Die Höhe des von der Stadt auszugleichenden Jahresfehlbetrags ergibt sich aus dem nach den gesetzlichen Regelungen und den dort vorgesehenen Parametern erstellten und beschlossenen Jahres-Wirtschaftsplan des Spitalfonds. Auf dieser Grundlage entscheidet die Stadt über die Ausgleichsleistungen und deren Höhe. Die Höhe der in dem jeweiligen Wirtschaftsjahr höchstens notwendigen Kreditaufnahme und die Höhe der maximal zu übernehmenden Bürgschaften sowie anderer Ausgleichsleistungen ergeben

sich ebenfalls aus dem Jahres-Wirtschaftsplan des Spitalfonds. Ausgleichsfähig sind auch die Kosten in Verbindung mit Investitionen, insbesondere Infrastrukturkosten, soweit sie für die Erbringung der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse nach § 2 Abs. 1 erforderlich sind.

- (6) Führt die Erbringung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse nach § 2 Abs. 1 aufgrund nicht vorhersehbarer Ereignisse zu einem höheren Fehlbetrag, kann auch dieser ausgeglichen werden. Der Mehrbedarf ist von dem Spitalfonds rechtzeitig anzuzeigen. Die Ereignisse und ihre Auswirkungen sind im Einzelnen nachzuweisen.
- (7) Die Ausgleichsleistungen gehen nicht über das hinaus, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtung verursachten Nettokosten unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns abzudecken. Für die Ermittlung der Nettokosten, der zu berücksichtigenden Einnahmen und des angemessenen Gewinns gelten Art. 5 Abs. 2 bis 8 des Freistellungsbeschlusses.
- (8) Soweit Kosten im Einzelfall auf Tätigkeiten entfallen, die keine Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse darstellen, werden diese nicht ausgeglichen. Eventuelle Fehlbeträge, die aus Dienstleistungen resultieren, die keine Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse sind, werden nicht ausgeglichen.
- (9) Soweit der Spitalfonds sonstige Tätigkeiten ausübt, die keine Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse darstellen, die von diesem Betrauungsakt umfasst werden, muss der Spitalfonds in seiner Buchführung die Kosten und Einnahmen, die sich aus der Erbringung der einzelnen Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse gemäß § 2 Abs. 1 ergeben, getrennt von allen anderen sonstigen Tätigkeiten ausweisen. Der Spitalfonds erstellt hierfür zusätzlich eine Trennungsrechnung aus der Erfolgsplanung für das Planjahr und der testierten Gewinn- und Verlustrechnung für das abgeschlossene Geschäftsjahr. In dieser Trennungsrechnung sind die den einzelnen Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zuzurechnenden Aufwendungen und Erträge jeweils gesondert auszuweisen. Art. 5 Abs. 9 des Freistellungsbeschlusses ist zu berücksichtigen. Der Spitalfonds wird die Trennungsrechnung der Stadt zur vertraulichen Kenntnisnahme übermitteln.

§ 4

Kontrolle hinsichtlich einer möglichen Überkompensation (Zu Art. 6 des Freistellungsbeschlusses)

- (10) Um sicherzustellen, dass die Voraussetzungen des Freistellungsbeschlusses für die Gewährung von Ausgleichsleistungen während des gesamten Zeitraums der Betrauung des Spitalfonds erfüllt werden und insbesondere durch die Ausgleichsleistungen keine Überkompensation für die Erbringung von Dienstleistungen nach § 2 Abs. 1 entsteht, führt der Spitalfonds den Nachweis über die Verwendung der Mittel. Dies geschieht durch den jährlichen Jahresabschluss.

- (11) Die Stadt ist berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen des Spitalfonds prüfen zu lassen.
- (12) Die Stadt fordert den Spitalfonds zur Rückzahlung einer Überkompensation auf.
- (13) Übersteigt die Überkompensation den jährlichen Ausgleich nicht um mehr als 10 %, kann der Spitalfonds diese auf das nächste Kalenderjahr übertragen und von der für dieses Kalenderjahr zu zahlenden Ausgleichsleistung abziehen.

§ 5

Vorhalten von Unterlagen (Zu Art. 8 des Freistellungsbeschlusses)

Unbeschadet weitergehender Vorschriften sind sämtliche Unterlagen, anhand derer sich feststellen lässt, ob die gewährten Ausgleichsleistungen mit den Bestimmungen des Freistellungsbeschlusses vereinbar sind, während des Betrauungszeitraums und für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren ab Ende des Betrauungszeitraums aufzubewahren und verfügbar zu halten.

Dieser Betrauungsakt wurde vom Gemeinderat der Stadt Markdorf in der Sitzung am 29.04.2025 beschlossen.
Markdorf, den 29.04.2025

Georg Riedmann
Bürgermeister

38 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge

Herr Neumann macht darauf aufmerksam, dass am Fahrradständer in der Ochsenlücke einige Schrottfahrräder abgestellt wurden. Frau Gehweiler antwortet, dass der Bauhof dort mal vorbeischaun wird. Er regt außerdem an, die Baustelleneinrichtung vor der Tourist Info eventuell an den Hexenturm oder Schlosshof umzusiedeln. Die Tourist Information sollte mit Beginn der Saison ansprechend aussehen. Außerdem finden im Frühjahr und Sommer einige Feste statt, bei denen aus schön aussehen sollte. Er regt außerdem an, dass die Photovoltaikanlage auf der Feuerwehr entmoost werden sollte. Des Weiteren geht Herr Neumann auf städtische Rechnungen die an Markdorf Marketing gestellt werden ein. Für das Aufstellen von Hütten am Weihnachtsmarkt hat der Bauhof Markdorf Marketing 8.000 € berechnet. Da Markdorf Marketing über ein begrenztes Gesamtbudget verfügt, wird es schwierig werden, mehrere Veranstaltungen in dieser Größenordnung durchzuführen. Er sieht hier Diskussionsbedarf. Außerdem spricht er die Diskussion um die Terrorsperren an. Es soll ja demnächst einen Termin mit der Polizei, Herrn Hess, Feuerwehr und dem Roten Kreuz geben. Bisher gibt es leider kein einheitliches Konzept bei Veranstaltungen und er bittet darum, dass eine einheitliche Regelung getroffen wird. Als Beispiel spricht er den Fasnetsumzug in Markdorf an. Bei diesem gab es die Sperren, beim Narrenbaumsetzen in Hepbach gab es keine Sicher-

heitsvorkehrungen. Für den Bürger sei dies nicht nachvollziehbar. Herr Bürgermeister Riedmann nimmt Bezug auf die Terrorsperren in der Fasnetszeit. Es musste schnell reagiert werden und die Stadt hat Empfehlungen abgegeben und keine Verordnungen. Letztendlich trägt der Veranstalter das Risiko. Das Thema muss aber konzeptionell aufgearbeitet werden. Frau Holzhofer ergänzt, dass Herr Hess demnächst zu dem Thema eine Beratungsunterlage vorstellen wird.

Herr Mutschler gibt ein Lob an die Verwaltung ab. Die Pflasterarbeiten am Untertor wurden schnell und unkompliziert abgewickelt. Ihn würde interessieren, wie der Zeitplan für den Brunnen aussieht. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass er Herrn Hornstein morgen sehen und nach dem Zeitplan fragen wird.

Herr Haas berichtet von Gastronomen, die befürchten, wegen dem Barrierefreien Streifen Außenfläche zu verlieren. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass es für alle genehmigten Flächen Ausgleichsflächen geben wird.

Herr Roth fragt nach, ob es beim Thema Agri-Photovoltaik Neuigkeiten gebe, ob sich die Stadt dort anschließen könnte. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass sich dies noch in Abklärung befindet.

Herr Holstein fragt nach dem aktuellen Stand der Flutlichtumrüstung auf dem Sportplatz. Frau Gehweiler antwortet, dass die Förderzusage mittlerweile da sei, aber noch nicht ausgeschrieben wurde. Eine weitere Frage zum Kunstrasenplatz wird im nichtöffentlichen Teil beantwortet.

Frau Gebhardt erkundigt sich nach dem Stand des energetischen Sanierungskonzeptes städtischer Gebäude. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass momentan im Stadtbauamt drei Stellen unbesetzt sind und das Konzept deswegen noch nicht erarbeitet werden konnte. In der Sitzung Ende Mai sollen weitere Projekteinsparungen besprochen werden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 22:14 Uhr die öffentliche Sitzung.

gez. Georg Riedmann
Vorsitzender

gez. Nadja Hörsch
Protokollantin

Gemeinderat

Gemeinderat