

# Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

---

Sitzungsdatum: Dienstag, den 10.06.2025  
Beginn: 18:45 Uhr  
Ende: 20:30 Uhr  
Ort, Raum: Markdorf, Bürgersaal im Rathaus

Anwesend:

Vorsitz

Herr Georg Riedmann

Mitglieder

Frau Cornelia Achilles  
Herr Uwe Achilles  
Herr Dietmar Bitzenhofer  
Herr Anton Brielmayer  
Herr Bernd Brielmayer  
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 Simon Pfluger  
Herr Martin Roth  
Herr Dr. Dieter Walliser  
Herr Erich Wild  
Herr Rainer Zanker

Protokollführung

Jens Ortolf

von der Verwaltung

Frau Viktoria Damski  
Frau Monika Gehweiler  
Frau Regina Holzhofer  
Frau Jeanett Meißner

Abwesend:

Mitglieder

Frau Diana Bartosz	entschuldigt
Frau Eva Fast	entschuldigt
Herr Jens Neumann	entschuldigt
Frau Susanne Sträßle	entschuldigt

**Tagesordnung:**

**48 Bürgerfrageviertelstunde**

**49 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse**

**50 Städtebauliche Erneuerung - Sanierungsgebiet Rathausareal  
Vorlage: 2025/644**

**51 Städtebauliche Erneuerung - Wechsel des Sanierungsberaters  
Vorlage: 2025/650**

**52 Sanierung Hexenturm Vergabe der Zimmer-und Dachdeckerarbeiten,  
Putz-und Stuckarbeiten, Steinmetzarbeiten Fassade  
Vorlage: 2025/637**

**53 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge**

Der Vorsitzende Herr Georg Riedmann begrüßt die anwesenden Gemeinderäte und Gäste und eröffnet um 18:45 die heutige Sitzung, zu welcher form- und fristgerecht eingeladen wurde.

**48 Bürgerfrageviertelstunde**

Aus der Bürgerschaft kommen keine Fragen.

**49 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse**

Herr Bürgermeister Riedmann teilt mit, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.05.2025 beschlossen hat, dem Antrag auf Versetzung in den Ruhestand für einen Sachgebietsleiter im Haus mit Ablauf des 30. September 2026 zuzustimmen.

## **50     Städtebauliche Erneuerung - Sanierungsgebiet Rathausareal** **Vorlage: 2025/644**

### **Beratungsunterlage**

Bisherige Beratungen

26.02.2019 / GR	Information zur Abwicklung des Sanierungsgebiets "Rathausareal" und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise mit Einbindung der Bürgerschaft
23.03.2019	Bürgerdialog mit den Themen: Rathaus, Rathausareal, Bischofsschloss, Standortmarketing und städtebaulicher Rahmenplan
16.04.2019 / GR	Rückblick und Ausblick zum Bürgerdialog, Beschluss zur Durchführung eines weiteren Bürgerdialogs mit der Agentur translake
10.05.2019	Bürgerdialog mit Rundgang durchs Rathaus und das Rathausareal
22.10.2019	Städtebauliche Erneuerung - Sanierungsgebiet "Rathausareal"- Rückblick auf die Bürgerbeteiligung vom 10. Mai 2019

### **1. Sachstand und Mittelabruf – weitere Mittelverwendung**

Grundlage der Beratungen ist die im Vorfeld dieser Vorlage vorgetragene Dokumentation über die bisherigen Sanierungsmaßnahmen und die nun weiter anstehende Mittelverwendung des bestehenden Sanierungsverfahrens „Rathausareal“. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aus den Erstattungsansprüchen aus der Förderung des Bischofsschlusses derzeit noch 950.000,00 € zur möglichen Verwendung offenstehen und hiervon lediglich 325.000,00 durch bereits eingeleitete Projekte gebunden sind. Das Verfahren endet derzeit mit dem 30.4.2026. Insoweit drohen ohne die Realisierung weiterer förderungsfähiger Projekte Erstattungsansprüche im Haushalt 2026 im Umfang von € 625.000,00. Mögliche Varianten zur Verwendung wurden bereits untersucht und im Zuge der Dokumentation näher erläutert. Eine Empfehlung zur städtebaulichen und funktionalen Aufwertung des Marktplatzbereichs wurde ausgesprochen.

### **2. Aufgabenstellung – zeitliche Komponente**

Ziel ist es, den Abruf der noch offenstehenden Bewilligungen für die Finanzierung der Aufwertung des Marktplatzbereichs zu binden und in diesem Kontext die Verlängerung des Sanierungsverfahrens um ein Jahr bis zum 30.4.2027 anzustreben. Hieraus ergeben sich weitere Spielräume zur Verwertung des Bischofsschlusses und einer möglichen Entscheidungsfindung zur Nutzung der Schlossscheuer als Gemeinbedarfseinrichtung. Gleichzeitig entstehen für die Stadt Markdorf wirtschaftliche Vorteile durch die Verwendung der noch bereitstehenden Potentiale des Programms.

### **3. Bestand Markplatzbereich – Mängel Belag, funktionale und städtebaul. Mängel Weitere Erläuterungen im Zuge des Vortrags von Arch. Hornstein**

#### **Wesentliche Defizite liegen in**

- dem in weiten Teilen schadhafte und lückenhaften Pflasterbelag,
- den Stolperfallen in Form von Unebenheiten, Aufkantung und nicht erforderlicher Stufen,
- dem ungeordneten Nebeneinander von Ausstattungselementen,
- der fehlenden Einbeziehung der ortsbildprägenden Pfarrkirche St. Nikolaus in das Platzensemble,
- den fehlenden gliedernden Elementen zwischen Straßen und Platz,
- der fehlenden bzw. zu geringen Anzahl an Bäumen, der zufällig und unpassend angeordneten Gebüschgruppen und fehlenden Schattenplätze,
- den mangelhaft gestalteten Aufenthaltsbereichen,
- den vollständig versiegelten Flächen,
- dem fehlenden bzw. unzureichenden Info- und Gästeleitsystem.

#### **Städtebauliche und funktionale Defizite**

Aufgrund seiner Nutzung außerhalb der Veranstaltungen sowie seiner vielschichtigen städtebaulichen und funktionalen Defizite wird der Marktplatz in der Öffentlichkeit allerdings als Parkplatz und nicht als städtebaulich bedeutsames Element im Stadtgefüge wahrgenommen. Dieser Parkierungsbereich wird als geschlossene, ungegliederte Pflasterfläche realisiert. Es handelt sich um eine inhomogene, vom Belag her teilweise marode Fläche, die keinerlei natürliche Versickerung des Oberflächenwassers aufnimmt. Weiterhin bestehen funktionale Mängel, sowohl in der Befahrbarkeit als auch in der Breite der Stellplätze mit nur 2,3 Metern. Eine geordnete Parkierung ist nur eingeschränkt möglich und entspricht in keiner Weise den aktuellen Normen. Der Platz hat keine Gestaltung mit Grünflächen oder Bäumen erfahren und die wenigen in Pflanzkübeln abgestellten Pflanzungen wirken eher hilflos. Die Schaffung von wahrnehmbaren Baumpflanzungen und die Ausprägung der heute nicht vorhandenen unbefriedigenden städtebaulichen Raumkanten des Platzes sind unabdingbar.

#### **4. Planungsziele in Stichworten**

1. Die jetzigen beengten Stellplätze sollen durch normgereichte breitere Stellplätze ersetzt werden um damit eine geordnete Parkierung zu erreichen.
2. Die Anordnung und Zufahrt wird durch eine Veränderung in Längsstruktur optimiert. Der Platz erfährt eine neue Gestaltung. Lediglich ca. 7 Stellplätze entfallen dadurch. Die Raumkanten werden durch Bäume geordnet.

3. Die Struktur der Pflasterung ordnet den Platz und schafft durch entsprechende teilweise durchlässige Strukturen Versickerungspotentiale des Oberflächenwassers.
4. Die ungeordnete Möblierung des Platzes (Telefonzelle – Tourist-Information) und anderweitige störende Elemente werden entfernt.
5. Entlang der Grünfläche entsteht eine Pergola. Darin wird die Tourist-Information und die Eventhütte integriert. Verschattete Plätze sind im Hinblick auf die Überhitzung der Städte elementar für die Aufenthaltsqualität.
6. Das Mobilitätsband wird von der Marktstraße zum Platzbereich geführt. Damit wird ein Beitrag zur Behindertengerechtigkeit – Inklusion – geleistet.
7. Die Stufenanlage ist eine permanente Stolperfalle und gefährdet die Nutzer. Deren Beseitigung und Neuordnung ist Gegenstand der Planung.
8. Ein Klimahain mit klimaresistenten Bäumen entsteht.

Mit diesen Maßnahmen können alle funktionalen und städtebaulichen Mängel beseitigt werden und auch ökologische Belange einfließen.

Der Bereich erhält eine neue hochwertige Gestaltung, schafft eine hohe Aufenthaltsqualität und bildet eine attraktive, wahrnehmbare städtebauliche Mittelpunktfunktion.

Auch als Veranstaltungsraum gewinnt der Marktplatz gewiss neue Qualität und Anziehungskraft. Die bereits verorteten Veranstaltungen wie z.B. das Stadtfest oder das Open Air dürften weiterhin, wenn auch mit Modifizierungen und Veränderung der Standplätze, realisierbar sein. Hierzu ist aber noch eine Abstimmung mit den veranstaltenden Vereinen und dem Kulturteam Markdorf vorgesehen. Auch beim Elisabethenmarkt wären Modifizierungen des Veranstaltungsgeländes möglich.

Das Konzept entspricht den Vorgaben des mit der Aufnahme in das Programm vorgelegten Neuordnungskonzepts und wurde mit dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt. Die Förderungsfähigkeit wurde bestätigt.

Die weitere Erläuterung erfolgt auf der Grundlage entsprechender Pläne durch Herrn Architekt Hornstein.

## **5. Förderungsvorteile – Wirtschaftlichkeit – Kosten**

Das Büro Hornstein geht aus Erfahrungswerten vorab von folgenden Kosten aus:

Platzbereich und Gestaltung Grünflächen 2500 qm x 260,00 €/qm	650.000,00 €
Mobilitätsband im Bereich der Marktstr. 240 qm x 300 €/qm	<u>72.000,00 €</u>
Gesamtkosten	722.000,00 €

### **Förderung im Rahmen der Sanierung**

Platzbereich 2500 qm x 250 €/qm	625.000,00 €	
Mobilitätsband Marktstraße 240 qm x 250,00 €/qm	60.000,00 €	
Förderungsfähige Kosten 100 %		685.000,00 €

### **Landesanteil 60 %**

Landesanteil Platzbereich	375.000,00 €	
Landesanteil Mobilitätsband	36.000,00 €	
Landesanteil gesamt		411.000,00 €

### **Kommunaler Anteil 40 %**

Kommunalanteil Platzbereich	250.000,00 €	
Kommunalanteil Mobilitätsband	36.000,00 €	
Kommunalanteil gesamt		274.000,00 €

### **Nicht geförderter Kostenanteil**

Kostenanteil Platzbereich	25.000,00 €	
Kostenanteil Mobilitätsband	12.000,00 €	
Nicht geförderter Kostenanteil gesamt:		37.000,00 €

### **Gesamtkosten für die Stadt**

Gesamtkosten Platzbereich	275.000,00 €	
Gesamtkosten Mobilitätsband	48.000,00 €	
Gesamtkosten für die Stadt		311.000,00 €

## **6. Gegenüberstellung reine Instandsetzungskosten ohne Mitteleinsatz**

Bei einer Instandsetzung sind Fördermittel ausgeschlossen. Die Kosten für die Instandsetzung mehrerer kleiner Teilflächen sind im Gegensatz zu einer flächenhaften Erneuerung wesentlich aufwendiger. Kosten im Umfang von ca. € 325.000,00 entstehen der Kommune voraussichtlich nach Einschätzung des Büros Hornstein. Mit der weiteren zu erwartenden Verwitterung des Materials in den Folgejahren sind weitere Kosten zu erwarten. Insoweit besteht die Perspektive eines dauerhaften „Patchworks“ mit hohem Kostenaufwand zur Instandsetzung der jeweils betroffenen partiellen Flächen.

**Bezogen auf den baulichen Aufwand des Marktplatzes (ohne Mobilitätsband) entstehen der Stadt Markdorf auf der Grundlage der derzeitigen Kalkulationen Förderungsvorteile im Umfang von 60 % aus 625.000,00 € – somit 375.000,00 € und belastet diese mit einem Eigenanteil von 250.000,00 € sowie den nicht förderungsfähigen Kosten von 25.000,00 € somit insgesamt 275.000,00 €.**

**In der Gegenüberstellung die „Patchworksanierung“: Diese bringt einen kalkulierten Aufwand von 325.000,00 € und die Förderungsvorteile von 375.000€ entfallen. Eine grundlegende Erneuerung liegt also in dieser Bewertung vorne, wertet den städtischen Raum auf und bietet dem Bürger Aufenthaltsqualität. Die Erneuerungsmaßnahme wird wahrnehmbar – die Instandsetzung nur in geringer Weise.**

Zur Finanzierung der Maßnahmen wurden im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung für das Haushaltsjahr 2026 bereits Mittel in Höhe von 600.000 € im Haushaltsplan 2025 zu Rückzahlung der Förderung eingestellt. Weitere Mittel werden im Haushaltsplan 2026 bereitgestellt.

## 7. Voraussetzungen – Vorgaben der Bewilligungsbehörden

Das Regierungspräsidium Tübingen bedarf zur Verlängerung des Bewilligungszeitraums der Genehmigung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnungsbau. Die Regellaufzeit eines Programms beträgt 8 Jahre. Markdorf wurde 2013 in das Programm aufgenommen und wurde bereits um 4 Jahre verlängert. Die Vorgaben einer weiteren Verlängerung sind an die Realisierung konkreter Maßnahmen und entsprechender Beschlüsse der Gremien sowie der Vorlage eines straffen Zeitplans gebunden. Insoweit ist die Stadt Markdorf aufgefordert, entsprechende Beschlüsse und Zeit- und Ablaufpläne vorzulegen

### Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO<sub>2</sub>-Ausstoß/Energieverbrauch):

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

Durch die Maßnahmenumsetzung wird es zu einer dauerhaften Reduktion von THG-Emissionen kommen. Zu Beginn der Maßnahmenumsetzung wird es zum Verbrauch grauer Energie führen (Emissionen durch Baustoffe, Transporte etc.), die in ihrer Höhe nicht mit angemessenem Zeitaufwand abgeschätzt werden kann

Die Maßnahmen sind aus baulicher Sicht notwendig und es ist zu erwarten, dass durch die zusätzlichen Begrünungen es zu einer Reduktion der THG-Emissionen führen wird.

## Diskussion

Herr Bürgermeister Riedmann stellt den Tagesordnungspunkt vor und begrüßt Herrn Beck, Herrn Hornstein und Herrn El Bargui. Herr Bürgermeister Riedmann erklärt die Gründe für die Sanierung des Marktplatzes. Der Marktplatz ist seit 2012 / 2013 Ziel einer Sanierung. Der Plan sollte sein, so wenig wie möglich an nicht abgerufenen Förderungen zurückzuzahlen. Aus dem Grund kam der Entschluss, im Rahmen der Möglichkeiten eine Aufwertung und eine Weiterentwicklung des Marktplatzes herbeizuführen. Frau Meißner erklärt anhand einer Power-Point-Präsentation die möglichen Varianten. Aktuell steht eine Rückzahlung an das Regierungspräsidium Tübingen in Höhe von 625.000 € im Haushaltsjahr 2026 an. Dies möchte man so weit wie möglich vermeiden. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass Pflasteransanierungen nicht förderfähig sind. Es muss sich um eine städtebauliche Aufwertung handeln. Die Alte Kaplanei erfordert einen deutlich höheren Investitionsaufwand in der Sanierung. Vor allem durch den Status als Denkmalschutzgebäude. Der Marktplatz soll durch das Projekt in eine vernünftige Zukunft geführt werden. Im Anschluss stellt Herrn Hornstein den aktuellen Entwurf des geplanten Marktplatzes vor. Der Marktplatz ist der zentrale Platz mit einer großen Freifläche und einer sich anschließenden Grünfläche, so dass sich in dem Bereich um die Kirche ein Gelände aus unterschiedlichen Räumen ergibt. Der Marktplatz ist in die Jahre gekommen. Der aktuelle Pflasterbelag ist durch die hohe Beanspruchung als Parkplatz und Festplatz in einem schlechten Zustand. Es herrschen verschiedene Ausstattungs-

elemente vor, die ein gewisses Durcheinander bieten. Mit den vorhandenen Rahmenbedingungen ist der Entwurf entstanden, wie der Platz und die angrenzende Grünfläche in Zukunft aussehen könnte. Die Grünfläche ist in einem guten Zustand. Bei der Freifläche besteht ein hoher Handlungsbedarf. Hier vor allem der schlechte Zustand der Pflastersteine. Dieser Platz muss neu gestaltet werden. Nach Norden und Osten soll eine Raumkante mit Bäumen entstehen. Am Stadtwappen entsteht ein neuer Aufenthaltsbereich. Entlang des Platzes zur Straße und am neuen Aufenthaltsbereich soll das Schwammstadtprinzip installiert werden, sofern es die vorhandenen Kanäle und Leitungen zulassen. Das müssen die weiteren Erkundungen zeigen. Es ist geplant, das Mobilitätsband zum Stadtwappen und dann weiter entlang zwischen Grünfläche und Marktplatz zu ziehen. Aus den vielen Punkten ist ein Plan entstanden, in welche Richtung es geht. Dies ist eine erste Grundlage, an der man weiterarbeiten kann. Die Grünfläche wird geordnet und im nördlichen Bereich ist eine Pergola angedacht, in der die Eventhütte und die Tafel für die Gästeinformation untergebracht wird. Die Anpassung der einzelnen halben Stufen zum Marktplatz hin soll besser gestaltet werden. Der Marktplatz ist danach weiterhin als Parkplatz nutzbar. Die Parkplätze werden um 90° gedreht mit der Ein- und Ausfahrt im nördlichen Bereich. Die andere Möglichkeit ist das Ganze in einer Schrägaufstellung zu gestalten. Hier ist auch die Ein- und Ausfahrt in nördlicher Richtung angedacht. Zum Schluss erklärt Herr Hornstein noch den ersten Entwurf des Beleuchtungskonzeptes. Herr Bürgermeister Riedmann bedankt sich bei Herrn Hornstein und gibt zu bedenken, wie die Entwicklung bei diversen Veranstaltungen in Zukunft aussehen wird. Hier wird ein Austausch stattfinden, wie die Veranstaltungen nach dem Umbau umgesetzt werden können. **Herr Zanker** möchte wissen, in welchem Zeitraum die Arbeiten realisiert werden und wann der Baubeginn sein wird. Herr Hornstein antwortet, dass in diesem Jahr der Planungsprozess und die Ausschreibung der Arbeiten vorsieht und im Frühjahr 2026 der Baubeginn stattfindet. Insgesamt ist von einer Bauzeit von 6 Monaten auszugehen. Sollte alles Reibungslos funktionieren, könnte die Sanierung Ende des Jahres 2026 abgeschlossen sein. Zu der Baumreihe im Osten hat **Herr Mutschler** noch die Frage, ob man mit dem Oberflächenwasser die Wasserversorgung sicherstellen kann und ob es möglich ist, die Parkreihen in der Mitte zusammenzuziehen, damit man unter der Baumreihe einen Fußgängerweg und Sitzgelegenheiten ermöglichen kann. Zudem fehlt Herr Mutschler in der Planung eine Taxi- und Busbucht und ob es machbar ist, das Mobilitätsband bis zum Zebrastreifen zu ziehen. Hierauf antwortet Herr Hornstein, dass die Bewässerung unterirdisch angedacht ist. Die Bäume holen sich das Wasser. Es besteht die Möglichkeit einen Fußweg und Sitzgelegenheiten unter den Bäumen zu installieren. Die Anordnung der Stellplätze kann man im weiteren Verfahren noch anpassen. Die Fortführung des Mobilitätsbandes zum Zebrastreifen, ist eine Überlegung wert. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass die Taxi- und Busbucht erhalten bleiben soll. In der jetzigen Version fehlen zudem noch Behindertenparkplätze. **Herr Haas** hätte gerne gewusst, wie viele Parkplätze aktuell vorhanden sind und wie viele es nach der Baumaßnahme sein werden. Herr Hornstein antwortet, aktuell sind 35 Parkplätze und 3 Behindertenparkplätze vorhanden. Bei der Senkrechten Aufstellung wäre es dieselbe Anzahl an Parkplätzen wie aktuell. Bei der Schrägen Variante ergeben sich 38 Parkplätze und 3 Behindertenparkplätze. **Herr Achilles** findet, dass der Parkplatz und Festplatz also solcher erhalten bleiben soll und er froh ist, dass der Marktplatz weiterentwickelt wird. Das Mobilitätsband zwischen Parkplätzen und Grünfläche zu verlegen, sieht er kritisch. Sein Vorschlag ist, dieses bis zum Zebrastreifen zu ziehen. **Frau Mock** erinnert daran, dass von Anfang an der

Marktplatz als Sanierungsgebiet ausgewiesen war. Aus den bestehenden Möglichkeiten ist das Beste daraus zu machen. Der Platz erhält durch die Planung eine bessere Struktur und es entsteht eine angenehme Aufenthaltsqualität. Es sind keine gravierenden Eingriffe vorgesehen. **Herr Dr. Walliser** möchte wissen, ob in der Kostenschätzung auch die Beleuchtung enthalten ist und ob es möglich ist einzugreifen, falls die Kosten zu sehr in die Höhe steigen. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass Herr Hornstein einen Entwurf mit einer Kostenschätzung vorgelegt hat. Diese wird im Planungsverfahren weiter modifiziert und angepasst. Die Kosten für die Beleuchtung sind in der aktuellen Kostenschätzung noch nicht enthalten. Zum Thema Fahrradständer möchte **Frau Gretscher** wissen, ob nach der Sanierung auf dem Marktplatz wieder welche vorhanden sein werden. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass dies auf jeden Fall geplant ist. **Herr Bitzenhofer** bedankt sich für den Vortrag und bittet darum, den Beschluss in die nächste Sitzung zu verschieben. Der Plan ist nachhaltig, gut gelungen und im Anschluss der Umgestaltung immer noch als Park- und Festplatz nutzbar auch wenn danach Umstrukturierungen der verschiedenen Veranstaltungen nötig sind. Allerdings hat der Elisabethenmarkt mit dem aktuellen Entwurf und der derzeitigen Konstellation keine Zukunft mehr. **Herrn Haas** geht es um die Kosten. Es bleibt trotz Förderung ein Mehraufwand von 300.000 €. Er sieht den Marktplatz nicht als Priorität Nummer 1. Die 60 % Förderung sind für ihn zu wenig. Er bittet auch um eine Verschiebung und auch die prekäre Haushaltssituation im Blick zu behalten. Für **Herrn Holstein** ist klar, dass man nicht groß kreativ werden kann. Versuch mit minimalistischen Mitteln etwas zu erreichen. Er findet schade, dass im Entwurf keine Angebote für Sport- und Spielgeräte angedacht sind. Zudem sind aktuell keine Grünstreifen und Büsche für Insekten eingezeichnet. Durch den Entwurf wird die Straßenführung behindert. Im Norden entsteht ein neues Wohngebiet, wodurch der Verkehr an der Stelle zunehmen wird. Zudem kreuzen sich dort Schul- und Kindergartenwege. Es ist kein Konzept, welches die Stadt Markdorf weiterbringt. Herr Holstein ist irritiert, dass die Beleuchtung in der Kostenschätzung nicht enthalten ist. Die Planung ist noch nicht so weit, dass heute eine Abstimmung erfolgen kann. Er plädiert für eine Verschiebung. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass es sich um ein Konzept und nicht um eine Planung handelt. Man ist erst am Anfang. Heute geht es darum, ob man gemeinsam in die Planung einsteigt und dem Regierungspräsidium Tübingen das Startsignal gibt. **Herr Achilles** informiert, dass man seit 25 Jahren über das Thema Marktplatz spricht. Er ist in der Zeit sehr gut genutzt worden. Jetzt sind neue Maßnahmen nötig. Man muss dem Regierungspräsidium Tübingen ein Zeichen senden, dass die Stadt Markdorf damit beginnt. Alles Weitere wird im Laufe des Verfahrens aufkommen, besprochen und dann beschlossen. Herr Achilles erwartet von der Verwaltung und dem Planungsbüro konkrete und vernünftige Vorschläge. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass die Verkehrssicherheit verbessert wird, da es aktuell 3 Ausfahrten gibt und danach nur noch eine und diese befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des Marktplatzes beziehungsweise des Zebrastreifens. **Herr Bitzenhofer** gibt daraufhin bekannt, dass er seinen Antrag auf Verschiebung des Beschlusses unter der Maßgabe zurückzieht, dass bei der nächsten Planvorstellung die Kosten für die Beleuchtung aufgeführt sind. Dieses wird zugesagt.

## **B E S C H L U S S:**

Der Gemeinderat beschließt mit 17 Ja-Stimmen (C. Achilles, U. Achilles, Bitzenhofer, A. Brielmayer, B. Brielmayer, Bürgermeister Riedmann, Dr. Gantert, Gebhardt, Gretscher, Koners-Kannegießer, Mock, Mutschler, Pfluger, Roth, Dr. Walliser, Wild, Zanker und 2 Enthaltungen (Haas, Holstein)

1. der Realisierung der Aufwertung des Markplatzbereichs zur Mittelverwendung der noch bereitstehenden Förderung im Rahmen des Sanierungsgebiets Rathausareal zuzustimmen,
2. die vorgestellte Planung zur Gestaltung des Marktplatzes sowie die Kostenschätzung zur Kenntnis zu nehmen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabe der Planungsleistungen vorzubereiten.

### **51     Städtebauliche Erneuerung - Wechsel des Sanierungsberaters** **Vorlage: 2025/650**

#### **Beratungsunterlage**

Bisherige Beratungen

26.02.2019 / GR	Information zur Abwicklung des Sanierungsgebiets "Rathausareal" und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise mit Einbindung der Bürgerschaft
23.03.2019	Bürgerdialog mit den Themen: Rathaus, Rathausareal, Bischofsschloss, Standortmarketing und städtebaulicher Rahmenplan
16.04.2019 / GR	Rückblick und Ausblick zum Bürgerdialog, Beschluss zur Durchführung eines weiteren Bürgerdialogs mit der Agentur Translake
10.05.2019	Bürgerdialog mit Rundgang durchs Rathaus und das Rathausareal
22.10.2019	Städtebauliche Erneuerung - Sanierungsgebiet "Rathausareal"- Rückblick auf die Bürgerbeteiligung vom 10. Mai 2019
10.06.2025	Städtebauliche Erneuerung - Sanierungsgebiet Rathausareal

#### **Sachlage**

In der Vorlage 2025/644 haben wir umfangreich über die Entwicklungen im Sanierungsgebiet Rathausareal informiert. Diese und weitere Sanierungsgebiete wurden bisher erfolgreich von dem dem Gemeinderat bekannten Sanierungsberater Roland Beck begleitet. Aus gesundheitlichen Gründen ist es Herrn Beck nicht möglich, die Beratung im Sanierungsgebiet Rathausareal bis zum Abschluss (voraussichtlich 30.04.2026 oder 30.04.2027) zu betreuen. Aus diesem Grund hat die Verwaltung in enger Abstimmung mit Herrn Beck einen Nachfolger für die noch anstehenden Aufgaben und ggf. weitere Projekte gesucht. Hierfür erfolgte auch eine Abfrage bei den Nachbarkommunen. Auf dieser Grundlage sind wir auf Herrn Junes El Bargui von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) in Ulm aufmerksam geworden. Diese betreut bereits Projekte in der Region und ist bereit in das laufende Sanierungsverfahren einzusteigen.

Herr El Bargui arbeitet seit Jahren selbstständig im gesamten Spektrum der Sanierung und kann auf ein Team mit breiter Kompetenz zurückgreifen. Insbesondere, da wir uns in einem laufenden Sanierungsverfahren befinden, ist die vorgesehene Abrechnung und weitere Betreuung auf Stundenbasis (Details können dem angefügten Entwurf entnommen werden) sinnvoll. Auch unser bisheriger Berater Herr Beck empfiehlt die weitere Zusammenarbeit mit Herrn El Bargui und wird die Übergabe des Projekts zeitnah abschließen.

Wesentlich ist, dass der Aufwand der Beratungsleistungen mit einem Fördersatz von 60 % durch das Landesprogramm gefördert werden und nur der Eigenanteil von 40 % von der Kommune aufzubringen ist. Insoweit ist der Einsatz eines Fachberaters unabhängig von der fachlichen Kompetenz gegenüber dem kalkulatorischen Kostenaufwand eines städtischen Mitarbeiters wirtschaftlicher.

Die Abrechnung auf Stundenbasis erfolgt wie bisher auf der Grundlage von Leistungsnachweisen des tatsächlichen Aufwands und ist daher transparent nachvollziehbar.

**Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO<sub>2</sub>-Ausstoß/Energieverbrauch):**

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

**Diskussion**

Herr Bürgermeister Riedmann stellt den Tagesordnungspunkt vor und bedankt sich bei Herrn Beck für die Jahrzehntelange hervorragende Zusammenarbeit. Er bedauert seinen Rückzug und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute.

Im Anschluss begrüßt Herr Bürgermeister Riedmann Herrn El Bargui als Nachfolger von Herrn Beck und stellt ihn und seine Arbeit vor. Er wird der Ansprechpartner für die Stadt Markdorf sein. Er freut sich auf die Zusammenarbeit. Herr El Bargui ist seit einigen Jahren als Projektleiter für das Thema städtebauliche Sanierung, städtebauliche Erneuerung tätig und in dem Bereich für viele Kommunen aktiv. Sein Schwerpunkt ist die Finanzplanung, rechtliche Beratung und die Beratung von Kommunen und Eigentümern. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH bietet ein breites Spektrum an Mitarbeitern aus allen beruflichen Bereichen.

**B E S C H L U S S:**

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, den angebotenen Vertrag über Beratungsleistungen bei der Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen zwischen der Stadt Markdorf und der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH abzuschließen.

**52 Sanierung Hexenturm Vergabe der Zimmer-und Dachdeckerarbeiten, Putz-und Stuckarbeiten, Steinmetzarbeiten Fassade**  
**Vorlage: 2025/637**

**Beratungsunterlage**

**Bisherige Beratungen**

03.12.2019	GR	Sanierung der Fassade, des Dachstuhls mit Dacheindeckung und der Zinnen, Beschlussfassung
18.04.2023	GR	Vorstellung Kostenberechnung, Bauzeitenplan und Finanzierung Beschlussfassung
16.04.2024	GR	Tischvorlage Information über Förderung durch Drittmittel von der Stiftung Denkmalschutz

**Ausgangslage**

Der Hexenturm am Ende des Schlosswegs zählte zur mittelalterlichen Befestigungsanlage Markdorfs. Die letzte umfangreiche Sanierung der Gebäudehülle erfolgte im Zuge der Erneuerung der historischen Innenstadt Markdorf um 1983. Die Innenstandsetzung im Innenraum wurde zeitgleich durch den Denkmalförderverein durchgeführt. Der Turm ist heute ein Objektmuseum.

Die gesamte Dacheindeckung, die Zinnen am Staffelgiebel des Hexenturms und die Fassaden zeigen deutlich Spuren von Undichtigkeiten und Wassereinbrüchen, sowie Vermoosung, so dass eine dringende Sanierung der Dacheindeckung, Zinnen und Fassade durchgeführt werden muss.

2021 wurde der Antrag auf Gewährung einer Zuwendung beim Landesamt für Denkmalpflege RP Stuttgart gestellt, welcher im Dezember 2022 bewilligt wurde. Die Förderung beträgt insgesamt ca. 33,3% auf die förderfähige Summe (59.560,- €). Im Juni 2023 wurde bei der Deutschen Stiftung Denkmalschutz eine Drittförderung beantragt, für die im Mai 2024 die Zusage einging. Die Höhe der Förderung beläuft sich auf ca. 20% (75.000,- €) der Gesamtsumme.

Auf Grund von zeitlichen Verschiebungen der Sanierung, wurden die Zuwendungsbescheide bis Ende 2025 verlängert. Der Abschluss des Projektes muss bis zum 31.12.2025 erfolgen.

**Sachlage**

Entsprechend der modifizierten Kostenberechnung (Stand 27.05.2025) liegen die Kosten der einzelnen Gewerke nach Kostenberechnung für das Vergabepaket bei ca. (Brutto):

1. Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten	126.000,00 €
2. Putz- und Stuckarbeiten	80.000,00 €

### 3. Steinmetzarbeiten Fassade

38.000,00 €

Die Prüfung und Wertung der Angebote nach § 16 VOB/A für die nachfolgenden Leistungen der verschiedenen Gewerke aus dem Vergabepaket ergab folgendes Ergebnis.

#### **1. Gewerk: Zimmer- und Dachdeckerarbeiten**

Das Gewerk Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten wurde am 05.05.2025 über eine freihändige Vergabe ausgeschrieben. Es wurden insgesamt 4 Firmen zur Angebotsabgabe bis zum 16.05.2025 aufgefordert. Es wurden bis zum 16.05.2025 insgesamt 3 Angebote abgegeben.

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 Prüfung der Hauptangebote wurde von der Stadt Markdorf, Stadtbauamt rechnerisch geprüft, im Preisspiegel erfasst und ergab folgende Bieterreihenfolge:

#### Geprüfte Angebotssummen incl. Nachlässe:

Kostenberechnung	126.000,00 € (Brutto)	100,00 %
Bieter 1: Holzbau Schmäh	120.729,84 € (Brutto)	95,82 %
Bieter 2:	142.244,87 € (Brutto)	112,89 %
Bieter 3:	152.442,97 € (Brutto)	120,99 %

Im Vergleich zur Kostenberechnung liegt der günstigste Bieter bei: 95,82 % (brutto -5.270,16 €) unterhalb der Kostenberechnung.

#### Vergabevorschlag:

Als Ergebnis der Prüfung und Wertung der Bieter der engeren Wahl, schlägt die Stadtverwaltung vor, den Auftrag an Holzbau Schmäh, Torenstraße 1/1, 88709 Meersburg in Höhe von brutto 120.729,84 € zu vergeben.

#### **2. Gewerk: Putz- und Stuckarbeiten**

Das Gewerk Putz- und Stuckarbeiten wurde am 08.05.2025 über eine freihändige Vergabe ausgeschrieben. Es wurden insgesamt 3 Firmen zur Angebotsabgabe bis zum 22.05.2025 aufgefordert. Es wurden bis zum 22.05.2025 insgesamt 2 Angebote abgegeben.

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 Prüfung der Hauptangebote wurde von der Stadt Markdorf, Stadtbauamt rechnerisch geprüft, im Preisspiegel erfasst und ergab folgende Bieterreihenfolge:

#### Geprüfte Angebotssummen incl. Nachlässe:

Kostenberechnung	80.00,00 € (Brutto)	100,00 %
Bieter 1: Bechinger GmbH	104.838,14 € (Brutto)	131,05 %
Bieter 2:	106.237,96 € (Brutto)	132,80 %

Im Vergleich zur Kostenberechnung liegt der günstigste Bieter bei: 131,05 % (brutto 24.838,14 €) oberhalb der Kostenberechnung. Da bis auf die Leistungen Baureinigung und Blitzschutz (Kostenansatz vorhanden) alle Leistungen ausgeschrieben, bzw. vergeben sind, kann die Kostenmehrung innerhalb des Gesamtbudgets (Leistung Sonstiges KG 300 – Ansatz 20.000,- € und 5.200,- € aus Vergabe Zimmerer-/Dachdeckerarbeiten) gedeckt werden.

#### Vergabevorschlag:

Als Ergebnis der Prüfung und Wertung der Bieter der engeren Wahl, schlägt die Stadtverwaltung vor, den Auftrag an die Firma Bechinger GmbH, Stettiner Straße 13, 88677 Markdorf in Höhe von brutto 104.838,14 € zu vergeben.

## **2. Gewerk: Steinmetzarbeiten**

Das Gewerke Steinmetzarbeiten Fassade wurde am 08.05.2025 über eine freihändige Vergabe ausgeschrieben. Es wurden insgesamt 3 Firmen zur Angebotsabgabe bis zum 22.05.2025 aufgefordert. Es wurden bis zum 22.05.2025 insgesamt 2 Angebote abgegeben.

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 Prüfung der Hauptangebote wurde von der Stadt Markdorf, Stadtbauamt rechnerisch geprüft, im Preisspiegel erfasst und ergab folgende Bieterreihenfolge:

#### Geprüfte Angebotssummen incl. Nachlässe:

Kostenberechnung	38.000,00 € (Brutto)	100,00 %
Bieter 1: Bildhauerwerkstatt Itta	42.828,10 € (Brutto)	112,71 %
Bieter 2:	45.957,32 € (Brutto)	120,94 %

Im Vergleich zur Kostenberechnung liegt der günstigste Bieter bei: 112,71 % (brutto 4.828,10 €) oberhalb der Kostenberechnung. Die Kosten können in der KG 300 über die ge-

ringere Vergabe der Rohbauarbeiten (Ansatz: 10.000,- €, Vergabe 3.500,- €) gedeckt werden.

#### Vergabevorschlag:

Als Ergebnis der Prüfung und Wertung der Bieter der engeren Wahl, schlägt die Stadtverwaltung vor, den Auftrag an die Bildhauerwerkstatt Itta, Zum Degenhardt 24, 88662 Überlingen in Höhe von brutto 42.828,10 € zu vergeben.

#### **Finanzierung**

Im Investitionsprogramm 2025 sind unter der Kostenstelle H-1124-004 für den Hexenturm HH 2025 260.000,00 €, HH 2026 100.000,00 € angesetzt.

Die Baumaßnahme muss bis Ende 2025 abgeschlossen werden (Förderrichtlinie), bzw. der gesamte Haushaltsansatz von 360.000,00 € 2025 abgerechnet sein. Dies erfordert eine außerplanmäßige Ausgabe für 2025, im Gegenzug kann der Ansatz für 2026 entfallen.

Die Zuweisungen der Fördergeber erfolgen in diesem Zuge auch komplett im Haushaltsjahr 2025 (Haushalt 2025: 70.000,- €, Haushalt 2026: 40.000,- €) und können den außerplanmäßigen Ausgaben entgegengestellt werden.

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO<sub>2</sub>-Ausstoß/Energieverbrauch):**

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

Durch die Maßnahmenumsetzung wird es nicht zu dauerhaften zusätzlichen THG-Emissionen kommen. Die Maßnahmenumsetzung wird zum Verbrauch grauer Energie führen (Emissionen durch Baustoffe, Transporte etc.), die in ihrer Höhe nicht mit angemessenem Zeitaufwand abgeschätzt werden können. Die Maßnahmen sind aus baulicher Sicht notwendig und es bieten sich weder abweichenden Umsetzungsalternativen an, noch ist zu erwarten, dass solche zu einer Reduktion der THG-Emissionen führen würden.

#### **Diskussion**

Herr Bürgermeister Riedmann stellt den Tagesordnungspunkt vor und übergibt an Frau Damski vom Stadtbauamt. Frau Damski erklärt, dass das Thema Hexenturm die Stadt Markdorf schon lange begleitet. Die Fördermittel dafür wurden 2022 und 2023 bei 2 Fördermittelgebern beantragt. Eine Zusage kam 2023, die andere Zusage gab es 2024. Saniert werden das Dach, die Fassade, die Fensterflächen und im Innenraum die Böden und die Treppen überarbeitet. Zum heutigen Vergabepaket gehören die Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten, die Putz- und Stuckarbeiten sowie die Steinmetzarbeiten an der Fassade. Alle Ausschreibungen fanden als freihändige Vergaben statt. Die höheren Kosten bei den Putz- und Stuckarbeiten ist die Folge eines Gutachtens aus dem Jahr 2017. Im Verlauf der Jahre hat der Verfall der Fassade sehr zugenommen und dies wurde in der Ausschreibung berücksichtigt. Die Arbeiten am Hexenturm müssen aufgrund des Auflaufens der Fördermittel bis Ende 2025 abgeschlossen sein. Dafür müssen die veranschlagten Kosten in Höhe von 100.000 € für das Jahr in das Jahr 2025 übertragen werden, und können 2026 entfallen. **Herr Bitzenhofer**

möchte wissen, ob bei der Ausschreibung alle Markdorfer Betriebe angeschrieben worden sind. Frau Damski antwortet, dass alle Betriebe angeschrieben wurden, die die erforderlichen Referenzen nachweisen konnten. Zudem möchte er noch wissen, warum das Gerüst so früh vor den beginnenden Arbeiten aufgestellt wurde. Hier antwortet Frau Damski, dass dies eine artenschutzrechtliche Vorgabe war, da das Gerüst stehen musste, bevor die Nist- und Brutzeit der Vögel beginnt. Vor dem Gerüst hängen 6 Nist- und Brutkästen für die Mauersegler, die inzwischen genutzt werden. Der Baustart ist am 23.06.2025 und 24.06.2025.

### **B E S C H L U S S:**

- a) Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Leistungen für
- Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten an Holzbau Schmäh, Torenstraße 1/1, 88709 Meersburg mit 120.729,64 € brutto zu vergeben,
  - Putz- und Stuckarbeiten an die Firma Bechinger GmbH, Stettiner Straße 13, 88677 Markdorf mit 104.838,14 € brutto zu vergeben,
  - Steinmetzarbeiten Fassade an die Bildhauerwerkstatt Itta, Zum Degenhardt 24, 88662 Überlingen mit 42.828,10 € brutto zu vergeben.
- b) Der Gemeinderat beschließt einstimmig, der voraussichtlichen überplanmäßigen Ausgabe 2025 in Höhe von 100.000 € zuzustimmen.

### **53     Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge**

Herr Bürgermeister Riedmann gibt bekannt, dass aufgrund der höheren Kosten für den Brunnen, das Staatbauamt aktuell eine umfassende Auswertung aller Maßnahmen erstellt, die komplett auf den Prüfstand gestellt werden oder geschoben werden können um für die Brunnenkosten eine Gegenfinanzierung aufzustellen. In der nächsten oder übernächsten Sitzung des Gemeinderates werden die Pläne als Tischvorlage verteilt.

**Herr Holstein** ist froh, dass inzwischen ein Technikraum gefunden wurde. Er möchte noch wissen, aus welchem Material die Kugeln sind. Es gibt dazu verschiedene Meinungen. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass man dies zum jetzigen Stand nicht beantworten kann.

**Herr Achilles** hätte gerne gewusst, wie weit die Verwaltung mit der Endabrechnung für das neue Rathaus ist. Frau Gehweiler antwortet, dass noch kein Bericht von der GPA vorliegt und somit noch kein Ergebnis bekannt ist. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass der Bericht nach der Sommerpause vorliegt. Zur nächsten Sitzung soll ein aktueller Kostenstand mitgeteilt werden.

**Herr Bitzenhofer** fragt nach den aktuellen Pflasterarbeiten am Rathaus und inwieweit diese bis zum Stadtfest fertig gestellt sind. Frau Gehweiler antwortet, dass bis zum Stadtfest die offene Fläche verfestigt wird und nach dem Stadtfest mit den Tiefbauarbeiten für den neuen Brunnen sowie der Brunnentechnik begonnen werden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 20:30 Uhr die Sitzung.

gez. Georg Riedmann  
Vorsitzender

gez. Jens Ortolf  
Protokollführer

Gemeinderat

Gemeinderat