

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Dienstag, den 22.07.2025
Beginn: 18:24 Uhr
Ende 20:52 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
Frau Eva Fast
Herr Dr. Markus Gantert
Frau Sabine Gebhardt
Frau Lisa Gretscher
Herr Arnold Holstein
Frau Martina Koners-Kannegießer
Frau Kerstin Mock
Herr Joachim Mutschler
Herr Jens Neumann
Herr Simon Pfluger
Herr Martin Roth
Frau Susanne Sträßle
Herr Dr. Dieter Walliser
Herr Erich Wild
Herr Rainer Zanker

Protokollführung

Frau Nadja Hörsch

von der Verwaltung

Frau Monika Gehweiler
Frau Cornelia Hagen
Frau Regina Holzhofer
Frau Zita Koch
Frau Jeanett Meißner

Abwesend:

Mitglieder

Herr Anton Brielmayer	Entschuldigt
Herr Bernd Brielmayer	Entschuldigt (Urlaub)
Herr Rolf Haas	Entschuldigt (Dienstreise)

Tagesordnung:

69 Bürgerfrageviertelstunde

70 Bekanntgabe nichtöffentlicher gefasster Beschlüsse

71 Bebauungsplan "Hepbach-Ortskern, 3. Änderung" nach § 13 BauGB

- a) Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss)
- b) Zustimmung zum Bebauungsplan-Entwurf
- c) Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurfsoffenlage)

Vorlage: 2025/670

72 Vergabe von Reinigungsleistungen in weiteren Liegenschaften der Stadt Markdorf

Vorlage: 2025/673

73 Vorstellung der Generalentwässerungsplanung (GEP) für das Kanalnetz der Stadt Markdorf

Vorlage: 2025/678

74 Einbeziehungssatzung "Wangen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

- a) Behandlung, Beratung und Beschlussfassung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung (Abwägungsentscheidung)
- b) Zustimmung und Beschluss zum geänderten Entwurf nach den Vorgaben des Gemeinderats
- c) Satzungsbeschluss

Vorlage: 2025/669

75 Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes

Neubau und Erweiterung des bestehenden Betriebes mit Ausstellungs- und Lagerflächen, Büro und Wohnung auf dem Flst.Nr. 2016, Wangen 2

Vorlage: 2025/680

76 Umbau und Sanierung des Altenpflegeheimes St. Franziskus, Vergabe von Bauleistungen Vergabepaket 1
Vorlage: 2025/667

77 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge

Der Vorsitzende Herr Georg Riedmann begrüßt die anwesenden Gemeinderäte und Gäste und eröffnet um 18:24 Uhr die öffentliche Sitzung, zu welcher form- und fristgerecht eingeladen wurde.

69 Bürgerfrageviertelstunde

Ein Bürger erkundigt sich nach dem aktuellen Stand der geplanten Fahrradstraße in der Jahn- und Grivitenstraße. Im Mai stand in der Zeitung, dass die Beschilderung zeitnah umgesetzt werden soll, bis heute sei aber noch nichts passiert. Herr Bürgermeister Riedmann gibt bekannt, dass die Beschilderung da sei und Ende Juli / Anfang August aufgestellt werden soll und gleichzeitig die Straßenmarkierungsarbeiten vorgenommen werden.

70 Bekanntgabe nichtöffentlicher gefasster Beschlüsse

Hier gibt es nichts zu berichten.

71 Bebauungsplan "Hepbach-Ortskern, 3. Änderung" nach § 13 BauGB
a) Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss)
b) Zustimmung zum Bebauungsplan-Entwurf
c) Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurfsoffenlage)
Vorlage: 2025/670

Beratungsunterlage

Bisherige Beratungen

09.09.2024 OR-Riedheim – nichtöffentliche Vorberatung
15.10.2024 GR – nichtöffentliche Vorberatung
08.07.2025 GR – nichtöffentlich – Kenntnisnahme des öffentlich-rechtlichen Vertrags

Sachverhalt

In den letzten Beratungen im September und Oktober 2024 wurde von der Verwaltung die Absicht der Grundstückseigentümer des ca. 1.185 m² großen Grundstücks, Flst.Nr. 525/1, Sonnenhalde 10 in Hepbach erläutert, dieses Grundstück zu teilen und mit der Änderung des Bebauungsplans „Hepbach-Ortskern“ die Voraussetzung für eine Neubebauung des Grundstücks mit zwei Wohnhäusern zu schaffen. Die derzeit auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude (Wohngebäude und Garagengebäude) sollen im Vorfeld der Neubebauung abgebrochen werden. Die Grundstückseigentümer möchten die südwestliche Grundstückshälfte für sich mit einem neuen Einfamilienhaus mit Carport neu bebauen. Die nordöstliche Grundstückshälfte soll veräußert werden.

Nachdem sowohl der Ortschaftsrat in Riedheim als auch der Gemeinderat sich gegenüber der Verwaltung positiv zur gewünschten Bebauungsplanänderung geäußert haben, wurde die Bebauungsplanänderung gemeinsam mit dem Planungsbüro Hornstein vorbereitet.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden anstelle des zentral gelegenen Baufeldes zwei Baufelder ausgewiesen. Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hepbach-Ortskern, 1. Änderung“, insbesondere die Nutzungsziffern und die Vorgaben zur Grünordnung werden beibehalten.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Hierdurch ergeben sich die nachfolgend aufgeführten Verfahrenserleichterungen und ein deutlich kürzeres Änderungsverfahren.

- nur eine förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TÖBs (keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
- keine Umweltprüfung
- kein Umweltbericht
- keine Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- keine zusammenfassende Erklärung
- kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich, da kein neuer Eingriff

Der Bebauungsplan wird als sogenannter „Angebotsbebauungsplan“ vorgesehen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist nicht möglich, da für die nordöstliche Grundstückshälfte noch kein Vorhaben bekannt ist. Die Grundstückseigentümer übernehmen die Kosten der Bebauungsplanänderung. Hierzu wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen.

Weiteres Verfahren

Im Anschluss an die Gemeinderatssitzung am 22. Juli mit den entsprechenden Beschlüssen (Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf und Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung) kann die Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfs (Entwurfsoffenlage) erfolgen. Sofern keine gravierenden Stellungnahmen eine Änderung des

Bebauungsplanes mit einer erneuten Entwurfsoffenlage erforderlich machen, kann im Herbst der Satzungsbeschluss gefasst werden.

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.

Frau Deierling vom Büro Hornstein aus Überlingen stellt die Änderungen des Bebauungsplanes vor.

Diskussion

Herrn Mutschler würde interessieren, ob sich das Baufenster vergrößert hat, was Frau Deierling verneint. Das Baufenster ist gleich groß geblieben. **Herr Dr. Walliser** stellt fest, dass das Grundstück nun einen Wertzuwachs hat. Er fragt, ob die Stadt eine Abschöpfung erhält. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass eine Abschöpfung im Bereich eines bestehenden Bebauungsplanes nicht rechtmäßig sei. **Herr Bitzenhofer** erkundigt sich, ob nach diesem Beschluss nun jeder Grundstückseigentümer sein Grundstück teilen kann. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass dies unwahrscheinlich sei. Dieses Grundstück sei ein sehr langes und schmales Sondergrundstück im Plangebiet.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig,

- a) den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu fassen,
- b) dem Bebauungsplan-Entwurf „Hepbach-Ortskern, 3. Änderung“ in der Fassung vom 26.06.2025 zuzustimmen und
- c) die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurfsoffenlage)

72 Vergabe von Reinigungsleistungen in weiteren Liegenschaften der Stadt
Markdorf
Vorlage: 2025/673

Beratungsunterlage

Früher Beratungen

- 20.10.2020 GR Kindergarten Markdorf Süd (Kinderhaus Storchennest)
Ausschreibung der Unterhaltsreinigung
15.02.2022 GR Vergabe der Unterhalts-und Glasreinigung für das
Kinderhaus Storchennest und den Kindergarten St. Elisabeth

Ausgangslage

Die ausgeschriebenen Liegenschaften wurden bisher ausschließlich von städtischen Mitarbeiterinnen gereinigt. Auf Grund von Kündigungen, Renteneintritt und Krankheitsausfällen wurden die Liegenschaften teils dauerhaft und teils über kurzfristige Vertretungen von Reinigungsfirmen gereinigt. Teilweise wurden Reinigungsarbeiten auch vom vorhandenen Personal übernommen. Hierdurch wurden aber Mehrarbeitsstunden erzeugt

Die Glasflächenreinigung wurde bisher alle 2 Jahre neu ausgeschrieben. Im Rahmen dieser Ausschreibung wurde die Glasflächenreinigung für sämtliche Liegenschaften mit ausgeschrieben

Sachstand

Wie bereits in der Gemeinderatssitzung vom 15.02.2022 erwähnt, mussten die Reinigungsarbeiten der Unterhaltsreinigung, Vertretungsreinigung, Grundreinigung und Glasreinigung für die Liegenschaften der Stadt Markdorf für einen Zeitraum von 4 Jahren ausgeschrieben werden. Die Fa. Gebäudereinigungsmanagement Großhardt aus Überlingen wurde am 12.11.2024 beauftragt für die auszuschreibenden Liegenschaften die gesamten Ausschreibungsunterlagen (Verfahrensleitfaden, Checkliste für die Bieter, Vergabeunterlagen, Leistungsbeschreibung, Leistungsverzeichnis nach Raumordnungsgruppen, Reinigungsplan, Hygieneplan, Bewertungskriterien) für das Vergabeverfahren nach § 15 VgV als Offenes Verfahren (europaweite Ausschreibung) zu erstellen. Gemäß der Vorkalkulation von Großhardt Gebäudereinigungsmanagement betragen die Kosten der Gesamtleistung Unterhaltsreinigung, Grundreinigung und Glasreinigung für die in der Anlage aufgeführten Liegenschaften

für ein Jahr brutto	414.541,50 €
für 4 Jahre brutto	1.658.165,98 €

Für das Kinderhaus Storchennest und den Kindergarten St. Elisabeth endet die bisherige vertragliche Reinigungsleistung zum 28.02.2026. Beide Objekte wurden mit in das Ausschreibungspaket aufgenommen und der zeitversetzte Vertragsbeginn für die neue Reinigungsleistung berücksichtigt.

Das Vergabepaket wurde am 04.06.2025 als „Offenes Verfahren“ nach § 15 VgV über die E-Vergabe Plattform „subreport“ ausgeschrieben und am 06.06.2025 über bund.de und subreport veröffentlicht. Die Angebotsfrist endete am 04.07.2025.

Die Submission fand am 04.07.2025 um 11.00 Uhr elektronisch via TeamViewer statt. Es wurden insgesamt 5 Angebote elektronisch abgegeben. Ein Angebot wurde verspätet über den Kommunikationskanal der Vergabeplattform subreport eingereicht.

Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte nach § 56 VgV in 4 Wertungsstufen. Gemäß § 127 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen hat der Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot zu erfolgen. Hierzu wurden das Wertungskriterium Preis mit 60 % Gewichtung und das Wertungskriterium Stunden mit 40 % Gewichtung zugrunde gelegt.

Die formale, rechnerische und fachliche Prüfung ergab, dass 3 Bieter gemäß § 57 VgV ausgeschlossen werden mussten. Bei dem verspätet eingereichten Angebot fehlten sämtliche geforderten Unterlagen und Erklärungen. Bei zwei weiteren Angeboten fehlten mit dem Angebot einzureichende Unterlagen. Da es sich bei den Unterlagen gemäß Veröffentlichung im Amtsblatt der EU (Supplément) um K.O.-Kriterien handelte, waren die Angebote zwingend auszuschließen.

Somit verbleiben drei Angebote zur Auswahl des wirtschaftlichsten Angebotes. Wie in der Anlage aufgeführt ergeben sich nun aus den Wertungskriterium Preis Gewichtung 60 % und Stunden Gewichtung 40 % aufgeteilt in Unterhaltsreinigung, Vertretungsreinigung, Grundreinigung und Glasreinigung die nachfolgende Punktzahl für den wirtschaftlichsten Bieter:

Bieter 1	Fa. S.C.O Gebäudereinigungs GmbH, 73207 Plochingen	82,37 Punkte
Bieter 2		58,66 Punkte
Bieter 3		68,29 Punkte

Somit erfolgt die Vergabe an den Bieter mit der höchsten Punktzahl. Nachweis zur Wirtschaftlichkeit.

Geprüfte Angebotssummen gem. Wertungskriterium für ein Jahr brutto

Kalkulation Gebäudereinigungsmanagement Großhardt	414.541,50 €	100,00%
Bieter 1	Fa. S.C.O Gebäudereinigungs GmbH, 73207 Plochingen	327.404,27 €
Bieter 2		314.442,98 €
Bieter 3		293.109,81 €

Vergabe für 4 Jahre brutto

Kalkulation Gebäudereinigungsmanagement Großhardt	1.658.166,00 €	100,00%
Bieter 1	Fa. S.C.O Gebäudereinigungs GmbH, 73207 Plochingen	1.309.617,08 €
Bieter 2		1.257.771,92 €
Bieter 3		1.172.439,24 €

Im Vergleich zur Vorkalkulation liegt der günstigste Bieter bei 78,98 % (Brutto 348.548,92 €)

unterhalb der Vorkalkulation für den Zeitraum der Vergabe von 4 Jahren.

Vergabevorschlag:

Als Ergebnis der Prüfung und Wertung der Bieter der engeren Wahl schlägt Großhardt Gebäudereinigungsmanagement vor, den Auftrag an die Fa. S.C.O. Gebäudereinigungs GmbH, Fabrikstr. 26, in 73207 Plochingen in Höhe von Brutto 1.309.617,08 € zu vergeben.

Frau Grosshardt vom Grosshardt Gebäudereinigungsmanagement stellt den Tagesordnungspunkt vor.

Diskussion

Herr Bürgermeister Riedmann erkundigt sich, wie die städtischen Reinigungskräfte im TVöD eingestuft sind. Frau Grosshardt antwortet, dass diese in EG 2 eingestuft seien. **Herr Achilles** erkundigt sich, wie hoch der Stundenlohn der Fremdreinigungskräfte ist, was Frau Grosshardt mit 14,25 € beantwortet. Er stellt fest, dass die städtischen Reinigungskräfte in EG 2 einen höheren Stundenlohn bis 18 € pro Stunde bekommen. Er findet die Diskrepanz des Stundenlohns nicht akzeptabel und wird dem heutigen Beschluss daher nicht zustimmen.

Frau Gretscher fragt nach, was die Bedarfsoption im Beschlussvorschlag bedeutet und ob die Nachhaltigkeit zum Beispiel bei Putzmitteln in der Ausschreibung auch berücksichtigt wurde. Frau Grosshardt antwortet, dass im Krankheitsfall von städtischen Mitarbeitern der Ausfall über Fremdfirmen abgefangen wird. Die Nachhaltigkeit bei Putzmitteln sei mittlerweile eine Pflichtoption und wird daher nicht separat bepunktet. Frau Gretscher würde interessieren, ob diese etwaigen Kosten im Haushalt eingeplant sind und wenn ja wie hoch. Frau Meißner antwortet, dass die Kosten für Fremdpersonal aus Erfahrungswerten der letzten Jahre abgeschätzt wurden. **Herr Dr. Walliser** stellt fest, dass die Reinigungsfirma aus Plochingen kommt und erkundigt sich, ob es hier in der Nähe eine Niederlassung gibt, was Frau Grosshardt mit Überlingen bejaht. **Frau Koners-Kannegießer** informiert sich zum Umfang der Fremdvergabe und fragt, ob noch Spielraum in der Häufigkeit der Reinigung sei. Frau Grosshardt antwortet, dass die Hygiene im Kindergarten wichtig sei und täglich gereinigt wird. **Frau Bartosz** würde interessieren, ob zukünftig nur noch Fremdreinigung geplant sei. Frau Meißner antwortet, dass dies eventuell passieren könnte, wenn kein Personal mehr in diesen Entgeltgruppen gefunden werden kann. **Herr Mutschler** fragt, ob die Firma S.C.O. Gebäudereinigungs GmbH die zukünftig geplanten Mindestlohnsteigerungen mitberücksichtigen wird. Außerdem erkundigt er sich, ob bei der Vertretungsreinigung „Equal Pay“ gilt. Frau Grosshardt berichtet, dass sich der Mindestlohn vom Tariflohn unterscheidet und der Tariflohn immer höher ist. Der Mindestlohn liegt momentan bei 12,82 €, der Tariflohn liegt in der Gebäudereinigung bei 14,25 € pro Stunde und soll ab 01.01.2026 auf 15 € steigen. Steigt der Mindestlohn an, wird der Tariflohn in der Gebäudereinigung auch erhöht werden. „Equal Pay“ gibt es in der Gebäudereinigung leider nicht.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt mit 18 Ja-Stimmen (Bartosz, Bitzenhofer, Bürgermeister Riedmann, Fast, Dr. Gantert, Gebhardt, Gretscher, Holstein, Koners-Kannegießer, Mock, Mutschler, Neumann, Pfluger, Roth, Sträßle, Dr. Walliser, Wild, Zanker), 1 Nein-Stimme (U. Achilles) und 1 Enthaltung (C. Achilles),

- a) die Reinigungsleistungen für den Zeitraum 01.11.2025 bis 30.10.2029 an die Fa. S.C.O Gebäudereinigungs GmbH, Fabrikstraße 26, 73207 Plochingen in Höhe von Brutto 1.309.617,08 € zu vergeben.
- b) dass die Vertretungs- und Grundreinigung als Bedarfpositionen mit ausgeschrieben wurden. Die Leistungen werden ebenfalls beauftragt, stehen aber noch unter dem Vorbehalt der endgültigen Beauftragung bzw. der Geltendmachung des Optionsrechts durch den Auftraggeber.
- c) die notwendigen Mittel in den jeweiligen Haushalten und Haushaltsjahren bereit zu stellen.

**73 Vorstellung der Generalentwässerungsplanung (GEP) für das Kanalnetz der Stadt Markdorf
Vorlage: 2025/678**

Beratungsunterlage

Frühere Beratungen

2019-03-19 GR Beauftragung von gewässerökologischen Untersuchungen im Zuge der Schmutzfrachtberechnung

1. Allgemeine Information

1.1 Was ist ein GEP?

Ein Generalentwässerungsplan (GEP) stellt das Abwasserkonzept für ein Einzugsgebiet dar und dient als Rahmenvorgabe für Detailvorhaben. Er stellt die Entscheidungsgrundlage für die genehmigende Behörde zur Erneuerung der wasserrechtlichen Erlaubnis dar. Die aktuelle wasserrechtliche Erlaubnis für die Mischwasserbehandlungsanlagen (Regenüberläufe und Regenüberlaufbecken) in Markdorf wurden vom Landratsamt Bodenseekreis im Jahr 2005 erteilt und laufen Ende 2025 aus.

1.2 Bestandteile des GEP

- Hydraulische Überrechnung des Kanalnetzes (Bestand, Prognose, Optimierungsplanung)
- Schmutzfrachtberechnung nach DWA-A-128 / DWA-A 102 (Bestand, Prognose, Optimierungsplanung)
- Nachweis der MW-Behandlungsbauwerke nach DWA-A 166
- Quantitative Bewertung des eingeleiteten Niederschlagswassers, rechnerische Beurteilung

- des hydraulischen Stresses für Gewässer
- Gewässerökologische Untersuchung (-> Dr. Fitz, 2019)
- Erstellung Maßnahmenplan zur Optimierung des Kanalnetzes

1.3 Bisherige Schritte bei der Erstellung des GEP Markdorf

- Vorstellung eines 1. Entwurfs des GEP Markdorf mit V1
zur Umlegung des RÜB Bildbach Juli 2020
- Fortschreibung Entwurf, Einarbeitung der Hinweise des LRA,
u.A. Ergänzung Modell Prognose mit Nachverdichtungen bis Juli 2021
- Vorstellung des überarbeiteten GEP Entwurfs bei der Stadt Markdorf Juni 2023
- Variantenuntersuchung neuer Standort für RÜB Bildbach November 2023
- Vorstellung der Variante V2(a) bei der Stadt Markdorf, V1 wird verworfen Mai 2024
- Erneute Vorstellung des GEP bei dem LRA Juli 2024
- Weitere Variantenuntersuchung zum RÜB Bildbach mit
nachgeschaltetem Retentionsfilterbecken bis März 2025
- Vorstellung der zusätzlichen Varianten V2b, V2c und V 2d bei der Stadt, März 2025
- Einarbeiten des EWG Schussenrieder Hof, Prüfen der Hydraulik der
Mühlbachverdolung, bis Juli 2025

2. ERGEBNISSE DES GEP

2.1 Hydraulische Überrechnung des Kanalnetzes

- Im Florianweg befinden sich mehrere Kombischächte, welche als nicht genehmigte Regenüberläufe fungieren. Diese müssen für eine Genehmigung umgebaut werden. Bei zwei der Schächte werden Schwellenbleche zur Herstellung eines definierten Drosselabflusses eingebaut. Bei drei Schächten im Florianweg wird der Überlauf geschlossen. Ein weiterer nicht genehmigter Überlauf in der Kreuzgasse sollte ebenfalls verschlossen werden.
- ca. 830 m Kanal sollten aus hydraulischen Gründen vergrößert bzw. neu gebaut werden.

2.2 Rechnerischen Beurteilung des hydraulischen Stresses für Gewässer

- Der SK Bildbach entlastet zu viel und sollte mit dem „RÜB Bildbach“ zusammengelegt werden.

2.3 Optimierungsplanung für die Schmutzfrachtberechnung

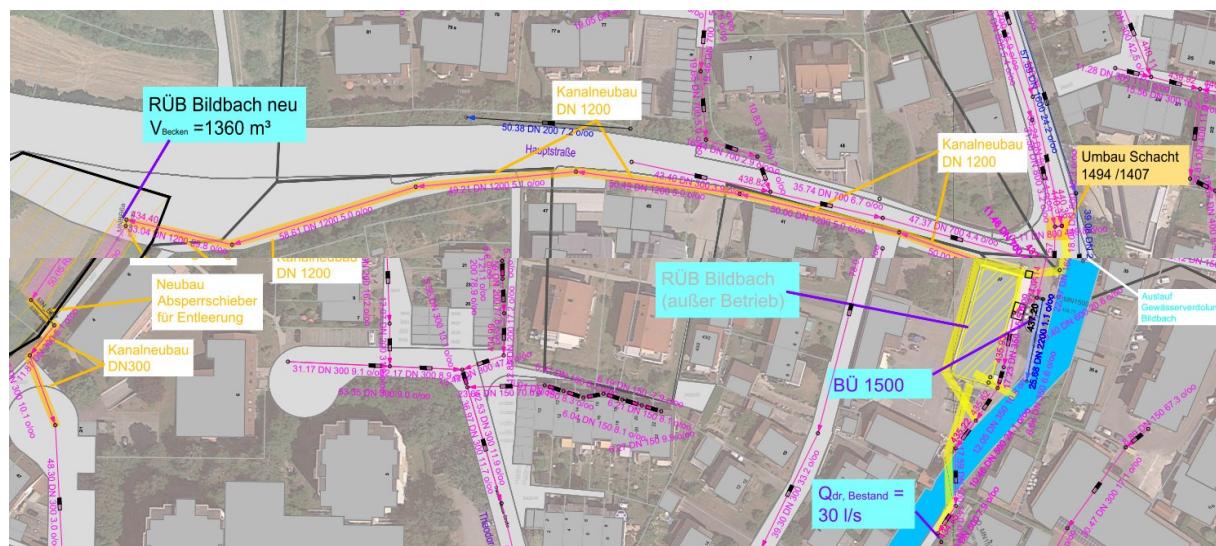
- Der Abfluss des RÜB „Lipbach Ost“ wird von 23 l/s auf 31 l/s erhöht
- Der Abfluss des RÜB „Lipbach West“ wird im Gegenzug von 69 l/s auf 61 l/s reduziert.
- RÜ 3000 „Markdorf Ost“ Erhöhung Qdr von 117 l/s auf 167 l/s
- RÜ 3090 „Negelsee“ Erhöhung Qdr von 780 l/s auf 998 l/s
- **Zusammenlegung „SK Bildbach“ mit dem „RÜB Bildbach“**
- **Das QM zu Kläranlage Immenstaad bleibt bei den aktuellen 142 l/s**

2.4 Umbau SK + RÜB Bildbach

- Umbau notwendig für die Erneuerung der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Das bestehende RÜB Bildbach ist baulich sanierungsbedürftig.
Der jetzige Standort soll alternativ genutzt werden.
- Es wurden die fünf Varianten V1, V2a, V2b, V2c, und V2d für eine Verlegung des RÜB Bildbach untersucht.

2.4.1 Variante 1

Abbildung 1: Planung Verlegung RÜB Bildbach V1



Die Variante V1 sieht eine Verlegung des RÜB Bildbachs an den Stadtrand neben der Hauptstraße vor. Der bestehende Überlauf des SK Bildbach wird weiterbetrieben.

Entlang der Hauptstraße wird ein neuer ca. 290 m langer Stauraumkanal (DN 1200, V = ca. 330m³) gebaut.

Unterhalb des Stauraumkanals wird auf dem Flurstück Nr. 2440/1 zusätzlich ein neues Becken mit einem Stauvolumen von ca. V = 1.360 m³ geplant. Zwischen Becken und Stauraumkanal ist ein Absperrschieber vorgesehen.

Sobald das Beckens gefüllt ist, wird dies von einer Wasserstandmessung erkannt und der Absperrschieber schließt den Zufluss. Somit wird ein Überstau des Beckens verhindert.

Nachteile:

- Neuer Staukanal muss in der Hauptstraße gebaut werden.
- Standort: Flurstück Nr. 2440/1 im „EWG Griviten West“
- Geschlossenes, unterirdisches Becken erschwert die Wartung.
- Aufwendige Zulaufsteuerung, welche mit einer Notstromversorgung gesichert sein muss.

Aufgrund der genannten Nachteile wird die Variante 1 nicht weiterverfolgt.

2.4.2 Variante 2d

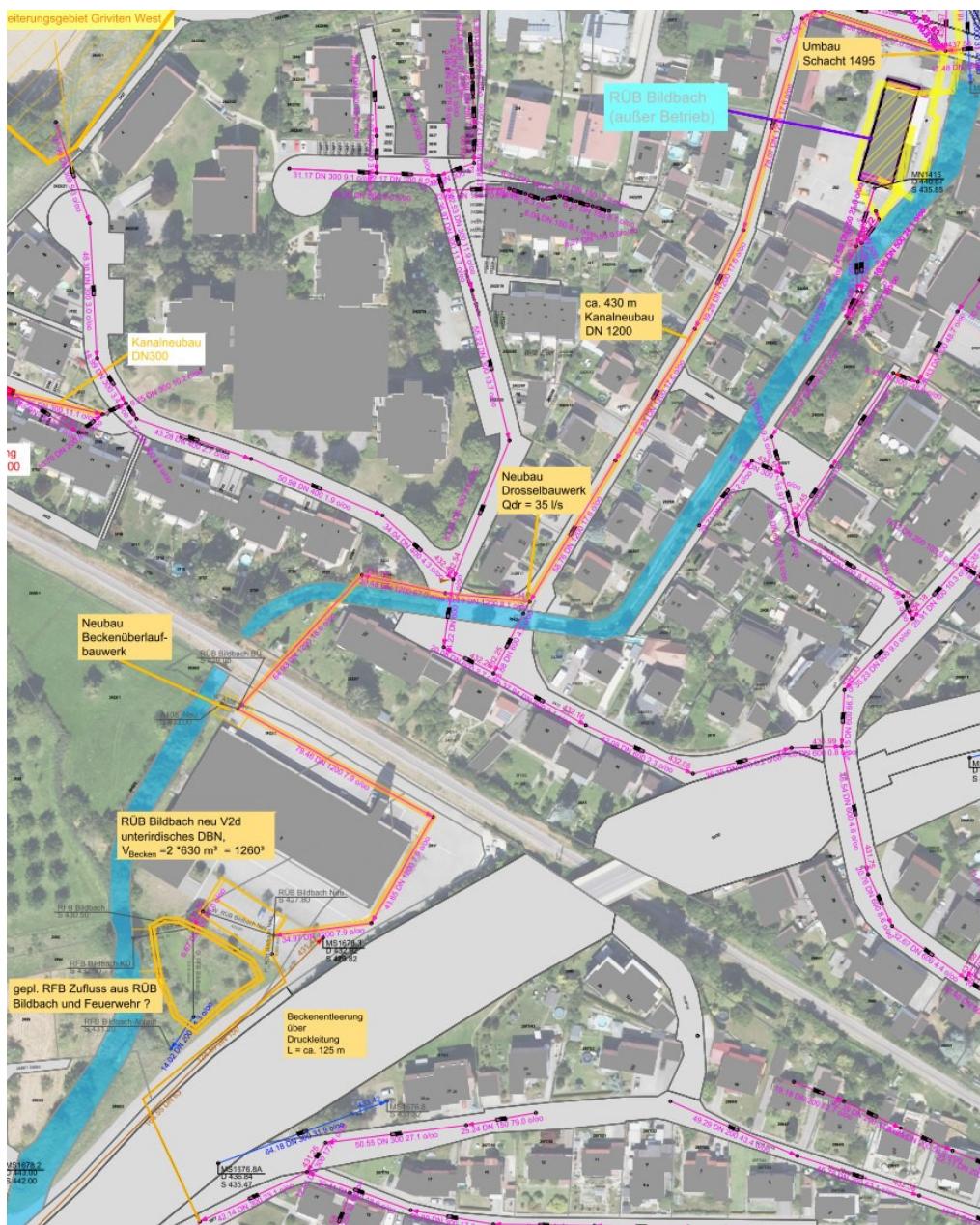


Abbildung 2: Planung Verlegung RÜB Bildbach V2d

Die Variante V2d sieht eine Verlegung des RÜB Bildbachs auf das Grundstück 2420 in den Hof der Freiwilligen Feuerwehr vor.

- Den Neubau eines unterirdischen Drosselbauwerks in der Grivitenstraße
- Den Neubau eines ca. 570 m langen DN 1200 Mischwasserkanals durch die Grivitenstraße, mit anschließender Unterquerung der Bahnlinie und Umrundung des Feuerwehrgebäudes
- Der bisherige Standort am Bauhof wird dadurch frei.
- Neubau des Beckenüberlaufs auf dem Grundstück 2422/3
- Umbau / Vergrößerung des bestehenden Regenbeckens auf dem Grundstück Nr. 2420 zum Retentionsfilterbecken.

Nachteile:

- Langer Zulaufkanal notwendig
 - Unterquerung von Privatgelände Grundstück 2422/7 notwendig.
 - Aufwendige Ablaufsteuerung im Beckenüberlaufbauwerk notwendig.
 - Geschlossenes, unterirdisches Becken erschwert die Wartung.
 - Während des Baus ist der Betrieb der Feuerwehr eingeschränkt.
- Teuerste Variante

Aufgrund der genannten Nachteile wird die Variante 2d nicht weiterverfolgt.

2.4.3 Vorzugsvarianten

Die Varianten V2a- V2c werden als Vorzugsvarianten weiterverfolgt. Sie sehen vor:

- Den Neubau eines unterirdischen Drosselbauwerks in der Grivitenstraße
- Den Neubau eines ca. 430 m langen DN 1200 Mischwasserkanals durch die Grivitenstraße, mit anschließender Unterquerung der Bahnlinie.
- Die Verlegung des RÜB Bildbach auf das Flurstück Nr. 2422/1 (aktuell noch in Privatbesitz) neben der Freiwilligen Feuerwehr.

Der bisherige Standort am Bauhof wird dadurch frei.

2.4.3.1 Variante 2a:

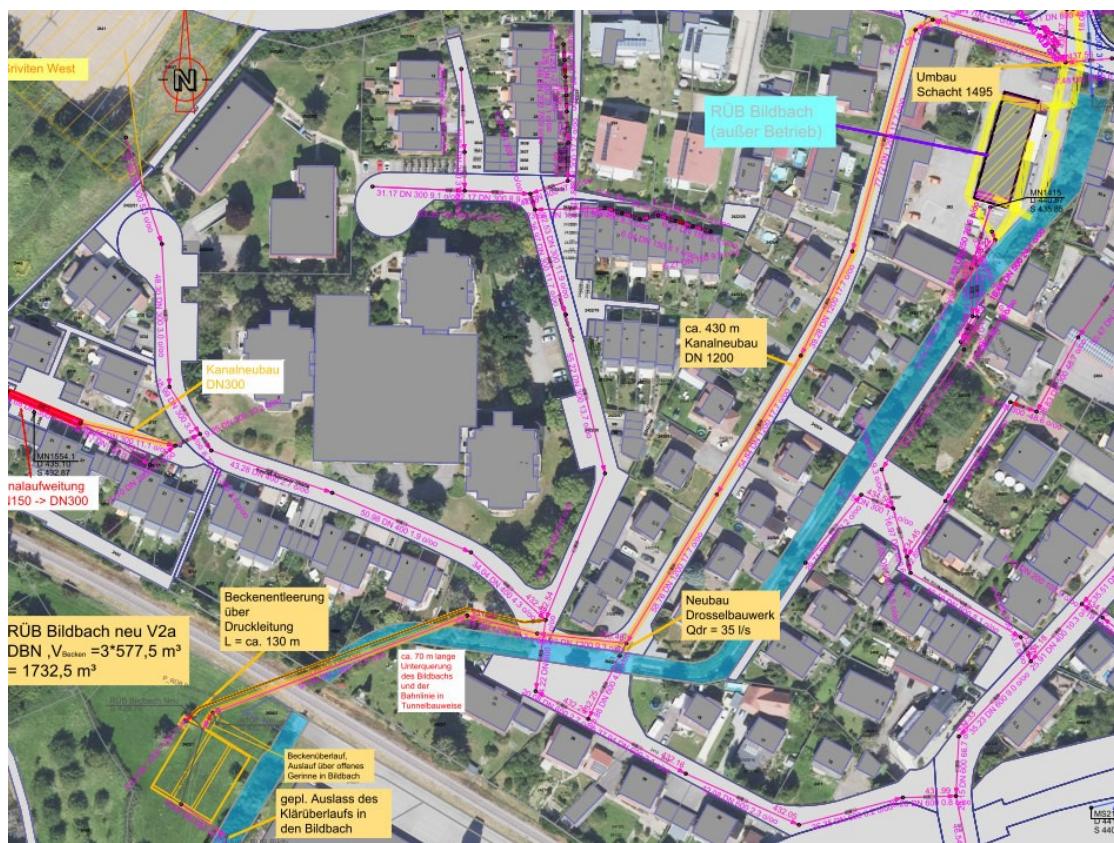


Abbildung 3 Planung Verlegung RÜB Bildbach V2a

Bau eines RÜB (Durchlaufbecken im Nebenschluss) mit drei Kammern V Becken = $3 * 577,5 \text{ m}^3$ = $1732,5 \text{ m}^3$. Der Beckenüberlauf für die Regulierung des RÜB Zuflusses wird auf das Grundstück 2422/1 direkt neben dem RÜB erstellt. Der Klärüberlauf des Beckens entlastet direkt in den Bildbach.

Nach Ende eines Regenereignisses wird das RÜB über ein Pumpwerk und eine ca. 130 m lange Druckleitung in das Kanalnetz entleert.

2.4.3.2 Variante 2b:

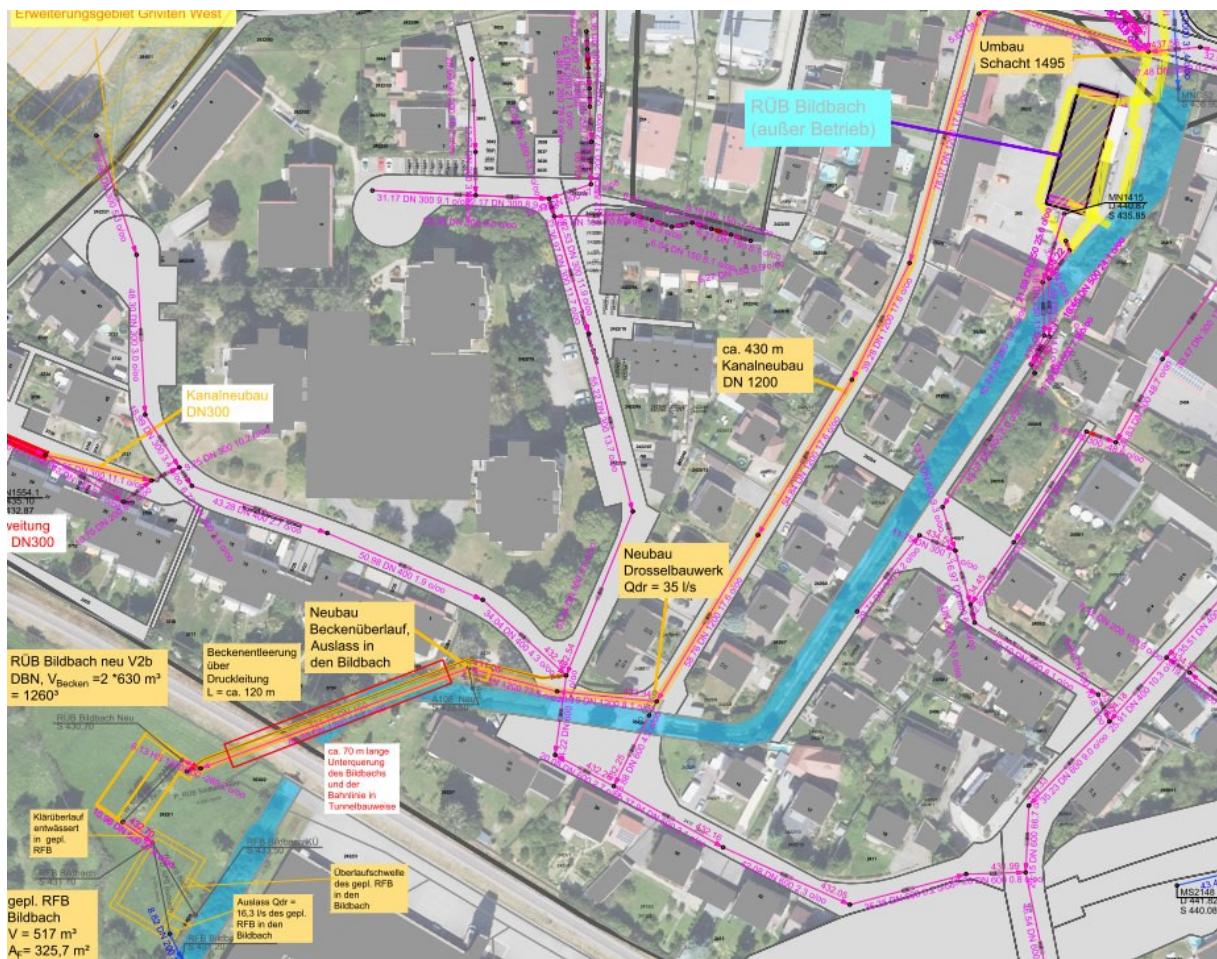


Abbildung 4: Planung Verlegung RÜB Bildbach V2b

Auf Empfehlung des LRA Bodenseekreis wurde die V2b entwickelt. Bei der Variante 2b wird das RÜB mit nur 2 Kammern gebaut VBecken = $2 * 630 \text{ m}^3$ = 1260 m^3 . Direkt neben dem RÜB wird ein Retentionsfilterbecken (RFB) mit VBecken = 517 m^3 zur Behandlung des am Klärüberlauf entlasteten Mischwassers erstellt. Nach Ende eines Regenereignisses wird das RÜB über ein Pumpwerk und eine ca. 120 m lange Druckleitung in das Kanalnetz entleert. Um das RFB im Freispiegel ohne den Einsatz von Pumpen in den Bildbach entleeren zu können, müssen die beiden Becken in V2b nach oben gebaut werden. Die Klärüberlaufschwelle des RÜB ist ca. 1,6 m oberhalb des Bestandsgeländes geplant.

Das Beckenüberlaufbauwerk muss aus hydraulischen Gründen vor der Unterquerung der Bahnlinie, auf dem Flstk.-Nr. 3728 erstellt werden.

2.4.3.3 Variante 2c:

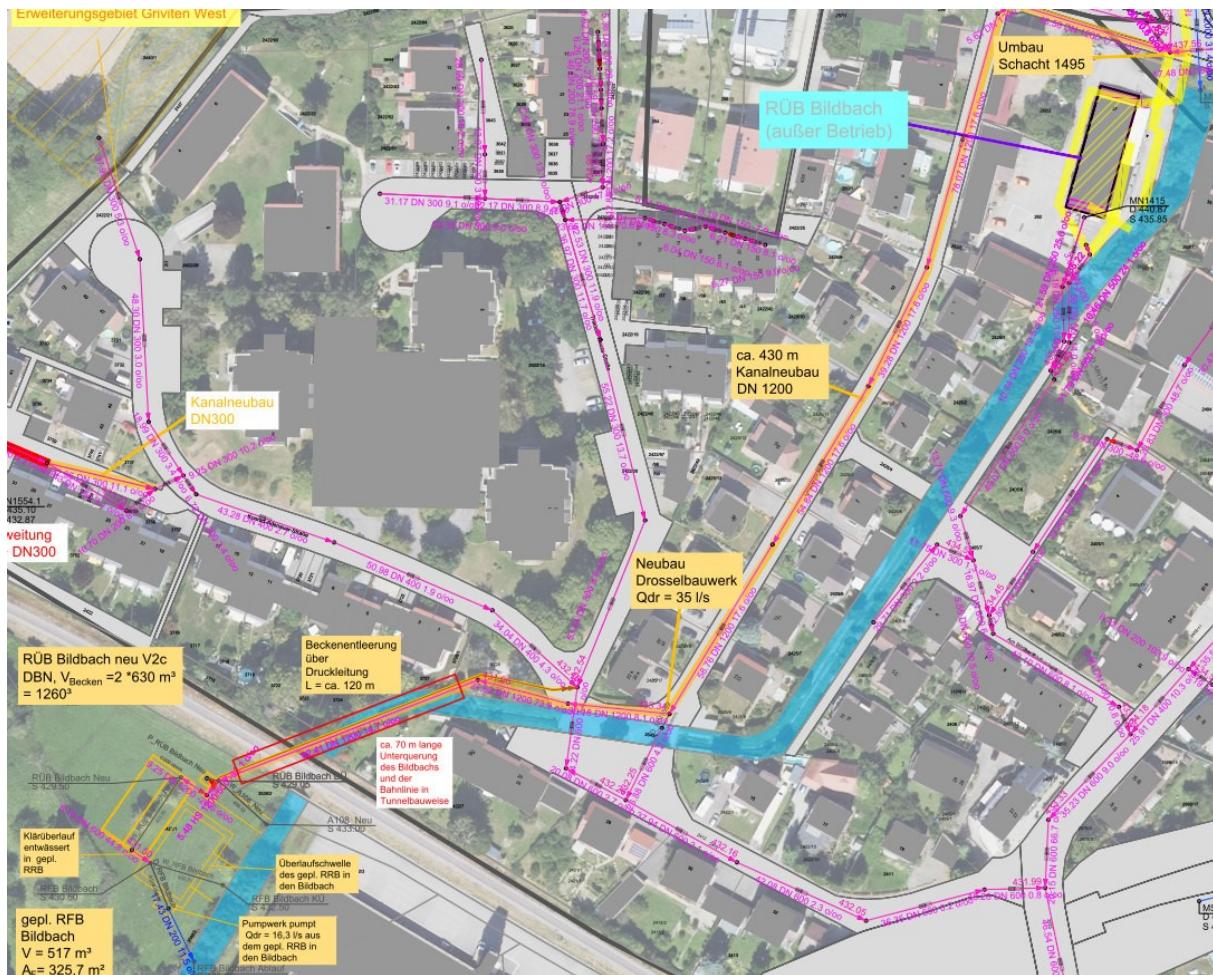


Abbildung 5: Planung Verlegung RÜB Bilzbach V2c

Das RÜB wird wie bei V2b mit zwei Kammern ($V_{Becken} = 2 * 630 \text{ m}^3 = 1260 \text{ m}^3$) und einem nachgeschalteten Retentionsfilterbecken ($V_{Becken} = 517 \text{ m}^3$) auf dem Grundstück 2422/1 erstellt. Die geplante Höhe der Klärüberlaufschwelle liegt bei V2c nur 0,4 m oberhalb des Bestandsgeländes. Nach Ende eines Regenereignisses wird das RÜB über ein Pumpwerk und eine ca. 120 m lange Druckleitung in das Kanalnetz entleert.

Das Retentionsfilterbecken muss bei V2c über ein Pumpwerk mit der Leistung 16,3 l/s in den Bilzbach entleert werden.

Das Beckenüberlaufbauwerk wird auf dem Grundstück 2422/1 direkt neben dem RÜB erstellt.

3. VARIANTENVERGLEICH

Variante a:

Pro:

- Beckenüberlauf auf Grundstück 2440/1 verringert das Hochwasserrisiko in der Grivitenstraße.

Contra:

- In das Gewässer eingeleitete Schmutzfracht verringert sich nur moderat.
- größerer Pumpaufwand, nach Ende eines Regenereignisses muss das gesamte Becken (1733m³) in das Kanalnetz leergepumpt werden.

Variante b:

Pro:

- Große Reduktion der in das Gewässer eingeleiteten Schmutzfracht.
- Geringerer Pumpaufwand, da nach Ende des Regenereignisses nur $V = 1260 \text{ m}^3$ aus dem RÜB in das Kanalnetz zurück gepumpt werden müssen. Das Retentionsfilterbecken ($V = 517 \text{ m}^3$) entleert sich ohne Pumpaufwand im Freispiegel in das Gewässer.

Contra:

- Beckenüberlauf als separates Bauwerk auf Grundstück 3728
- Auffüllung des Geländes notwendig, die geplante Klärüberlaufschwelle des Beckens muss ca. 1,6 m oberhalb des Bestandsgeländes liegen.
- Neubau und Unterhalt des zusätzlichen Retentionsfilterbeckens

Variante c:

Pro:

- Große Reduktion der in das Gewässer eingeleiteten Schmutzfracht
- Beckenüberlauf auf Grundstück 2440/1 verringert das Hochwasserrisiko in der Grivitenstraße

Contra:

- Neubau und Unterhalt des zusätzlichen Retentionsfilterbeckens
- Zwei Pumpwerke notwendig: Nach einem Regenereignis werden bis zu $V = 1260 \text{ m}^3$ aus dem Regenüberlaufbecken in das Kanalnetz, und $V = 517 \text{ m}^3$ aus dem Retentionsfilterbecken in das Gewässer gepumpt.

4. KOSTEN

Tabelle 1: Grobkostenschätzung: Hydraulische Optimierung des Kanalnetzes

Ortsteil	Länge Kanalbau [m]	Schachteinzelmaßnahmen [Stk]	Kosten 2025 [€]
Markdorf Zentrum	661	6	914.696 €
Ittendorf	44	0	45.751 €
Leimbach	39	0	26.481 €
Bergheim	86	0	77.315 €
Summe Netto	830	6	1.064.243 €
Mehrwertsteuer 19 %			202.206 €
Nebenkosten 25 %			316.612 €
Summe Brutto			1.583.061 €

Tabelle 2: Grobkostenschätzung Sofortmaßnahmen an den RÜB

Name	Lage	Drosselart	Maßnahme direkt	Kosten 2025 brutto inkl. NK
RÜB Bildbach / BÜ 1500	Markdorf	Pumpen, elektr. Drosselschieber	Prüfen, kalibrieren der Messeinrichtungen und Drossel	5.100 €
RÜB Reußenbach	Markdorf	Drosselschieber	Prüfen, kalibrieren der Messeinrichtungen und Drossel	5.100 €
RÜB Lipbach Ost	südlich von Markdorf, am Lipbach	elektr. Drossel- schieber	Prüfen, kalibrieren der Messeinrichtungen und Drossel Erhöhung Q_{dr} 23l/s -> 31 l/s	6.100 €
RÜB Lipbach West	südlich von Markdorf, am Lipbach	Pumpen	Prüfen, kalibrieren der Messeinrichtungen und Drossel Reduzierung Q_{dr} 69 l/s -> 61 l/s	6.100 €
RÜB Ittendorf	Ittendorf	Pumpen	Prüfen, kalibrieren der Messeinrichtungen und Drossel	5.100 €
			Summe	27.500 €

Tabelle 3: Grobkostenschätzung: Varianten zum Umbau des RÜB Bildbach

Teilmaßnahme	Kosten 2025		
	V2a	V2b	V2c
Rückbau RÜB Bildbach	327.000 €	327.000 €	327.000 €
Umbau Schächte 1495 + 1494 /1407	152.000 €	152.000 €	152.000 €
Neubau Freispiegelkanal zum Becken	1.497.060 €	1.477.567 €	1.477.567 €
Neubau Druckleitung für Entleerung	39.390 €	36.360 €	36.360 €
Neubau RÜB	1.401.600 €	1.040.000 €	1.035.000 €
Neubau RFB	-	712.000 €	729.000 €
Neubau BÜ Bauwerk	436.000 €	496.000 €	436.000 €
Neubau Drosselbauwerk	469.000 €	469.000 €	469.000 €
Summe Baukosten netto	4.322.050 €	4.709.927 €	4.661.927 €
+ 25% Nebenkosten	1.080.513 €	1.177.482 €	1.165.482 €
+ 19% Mehrwertsteuer	1.026.487 €	1.118.608 €	1.107.208 €
Investitionskosten brutto (Stand 2025)	6.429.050 €	7.006.017 €	6.934.617 €

Grunderwerbskosten sind in der Aufstellung nicht enthalten.

5. ZEITPLAN FÜR DEN GEP

Zeitplan für die weitere Fertigstellung des GEP

- Festlegung der Optimierungsvariante Juli 2025
- Fertigstellung GEP- Entwurf, Übermittlung digital an das LRA August 2025
- Fertigstellung der finalen GEP-Version in Absprache mit LRA, Einreichen beim LRA bis November 2025
- Erneuerung der Wasserrechtlichen Erlaubnis für die Mischwasserbehandlungsbauwerke in Markdorf durch das LRA. 2026

Möglicher Zeitplan für die Umsetzung der Maßnahmen

- Umbau Kombischächte im Florianweg, Verschluss von nicht genehmigten Regenüberläufen. Planung 2026 Ausführung 2027
- Anpassung Drosselabflüsse, Prüfung der Mess- und Drosselinrichtungen Planung 2026 Ausführung 2027
- Verlegung / Neubau RÜB Bildbach Planung 2027-2028 Ausführung 2029-2030
- Kanalbaumaßnahmen im Gartenweg in Ittendorf sowie Schlossweg, Reußenbachstraße, Rudolf-Diesel-Str. in Markdorf Planung 2029-2030 Ausführung 2031

• 2031 bis 2032 Kanalbaumaßnahmen in Oberleimbach, Konrad-Adenauer-Str. Am Neusatz, Waldhornstr., Steibensteg, Muldenbachstr., Ensisheimer Str.	Planung Ausführung	2031-2032 2033
---	-----------------------	-------------------

6. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE, WEITERE VORGEHENSWEISE

Der Generalentwässerungsplan Markdorf sieht folgende Maßnahmen vor:

- Zur Optimierung der Kanalhydraulik im Gesamtgebiet ein Austausch bzw. Neubau von ca. 830 m Kanal
- Umbau von zwei Kombischächten im Florianweg zu RÜ.
- Verschluss von insgesamt 4 nicht genehmigten Regenüberläufen im Florianweg und in der Kreuzgasse.
- Anpassung der Drosselabflüsse bei den RÜB Lipbach West und Lipbach Ost
- Verlegung und Umbau des RÜB Bildbach. Hierfür wurden die drei Varianten V2a V2b und V2c entwickelt.
- Die Gesamtkosten belaufen sich auf insgesamt 8,0 bis 8,6 Mio. Euro brutto (Stand 2025)

In der weiteren Vorgehensweise ist die Vorzugsvariante in Absprache mit der Stadt Markdorf und dem Landratsamt Bodenseekreis festzulegen. Aus Sicht des Gewässerschutzes stellt die Varianten 2b oder 2c die beste Lösung dar, da durch den vom LRA empfohlenen Bau des Retentionsfilterbeckens die effektivste Reduktion der in den Bildbach eingeleiteten Schmutzfracht erfolgt.

Wir empfehlen die Umsetzung der Variante V2c, da diese günstiger als die V2b ist und dabei die Hochwassergefahr in der Grivitenstraße reduziert.

Anmerkung:

Für die geplante Erneuerung der Wasserleitungen im Zuge dieser Sanierungsarbeiten sind hierzu im Haushalt Gemeindewerk entsprechende Kostenansätze mit aufzunehmen.

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

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

Die Erstellung der Generalentwässerungsplanung (GEP) für das Kanalnetz der Stadt Markdorf entfaltet selbst kaum unmittelbare positive oder negative Auswirkungen auf den Klimaschutz. Folgewirkungen, die durch die anschließende Umsetzung von konkreten Maßnahmen auf Basis des kommunalen Starkregenrisikomanagements entstehen (beispielsweise der CO₂-Ausstoß verursacht durch Fahrzeug-/Maschineneinsatz) können derzeit nicht abgeschätzt werden. Es ist aber nicht mit erheblichen Folgewirkungen zu rechnen.

Herr Rösch und Herr Hipper von SAG Ingenieure sowie Herr Eberhard vom Ingenieurbüro Wasser-Müller stellen die Details zum Tagesordnungspunkt vor.

Herr Hipper beginnt mit der Vorstellung der Bestandteile der Generalentwässerungsplanung und gibt eine Übersicht über das Kanalnetz von Markdorf. Seit dem 1. Entwurf 2020 wurden für die Generalentwässerungsplanung (GEP) verschiedene Varianten erstellt. Als Ergebnis der GEP wurden im Florianweg vier Kombischächte gefunden, welche als nicht genehmigte Regenüberläufe (RÜ) fungieren. Das bedeutet, dass dort Schmutzwasser in Regenwasser läuft. Diese Kombischächte müssen für eine Genehmigung umgebaut werden. Außerdem sollte ein weiterer nicht genehmigter Überlauf im Stadtpark am Florianweg und in der Kreuzgasse verschlossen werden. Herr Hipper berichtet weiter, dass das Regenüberlaufbecken (RÜB) Bildbach unter dem Bauhof liegt und nicht mehr sanierbar ist. Dieses muss verlegt werden. Das neue Becken sollte ein Volumen von 1600 m³ und eine Rückstauklappe besitzen. Als neuer Standort kommt ein Flurstück neben der Freiwilligen Feuerwehr in Betracht, das aktuell noch in Privatbesitz ist. Der Zulaufkanal muss dazu den Bildbach und die Bahnlinie unterqueren. Herr Hipper stellt dabei drei Varianten mit unterschiedlichen Becken und unterschiedlichen Voluminas vor. Die Grobkostenschätzung der hydraulischen Optimierung des Kanalnetzes ergibt eine Bruttosumme von 1.583.061 €. Die Sofortmaßnahmen an den RÜB schätzt er auf 27.500 €. Die Grobkostenschätzung der Verlegung des RÜB Bildbach liegt je nach Variante zwischen 6.429.050 € und 7.006.017 €. Am Schluss geht Herr Hipper noch auf die Vor- und Nachteile der drei Varianten ein. Das Ingenieurbüro SAG empfiehlt die Variante 2c.

Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass es sich heute um Kenntnisnahme handelt.

Diskussion

Frau Mock wundert sich, dass der Kanal in der Kreuzgasse bei der erst kürzlichen Sanierung nicht entdeckt wurde. **Herr Bitzenhofer** erkundigt sich nach der Rohrgröße, was Herr Hipper mit 1,20 m beantwortet. **Herr Mutschler** vermutet, dass eine Unterquerung der Bahn schwierig werden könnte. Bei der Glasfaserverlegung war dies bereits problematisch. **Herr Achilles** erkundigt sich, ob der Zulaufkanal über städtische Grundstücke laufen wird. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass die genaue Verlegung noch geprüft werden muss. **Frau Gebhardt** erkundigt sich, ob das Pumpenwerk in der Kostenschätzung mit eingepreist ist, was Herr Hipper bejaht. Die Baukosten sind einberechnet, die Betriebskosten nicht. **Frau Bartosz** erkundigt sich nach der Bauzeit von Variante 2c, welche sich auf 1 bis 2 Jahre belaufen wird. **Frau Sträßle** fragt nach, ob noch weitere Investitionen im Bereich RÜB im Stadtgebiet notwendig sind und ob die Kosten über den städtischen Haushalt oder über die Eigenbetriebe finanziert werden sollen. Frau Meißner antwortet, dass die Maßnahmen über den Eigenbetrieb Abwasser finanziert werden sollen und Herr Lissner in der Vergangenheit Kosten im Haushalt dafür eingestellt hat. **Herr Zanker** erkundigt sich, ob das alte RÜB Bildbach eventuell doch saniert werden kann, da der Bauhof ja einen neuen Standort bekommen soll. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass eine Sanierung nicht möglich ist und die Fläche dem Wohnbau zu Gute kommen soll, wenn der Bauhof umgezogen ist. **Herr Pfluger** fragt, ob die Maßnahmen finanziert sind und ob diese Auswirkungen auf die Abwassergebühren haben. Er spricht in diesem Zusammenhang die bestehende Verschuldung des Abwasserzweckverbandes an. Außerdem würde ihn der Gewässerökologische Untersuchungs-

bericht von Dr. Fitz von 2019 interessieren, der in der Präsentation angesprochen wurde. Herr Rösch antwortet, dass die wasserrechtliche Genehmigung für Mischwasserbehandlung in Markdorf dieses Jahr abläuft. Um die Genehmigung wieder zu bekommen, gebe es ein ganz klares Regelwerk. Die Vorgaben für das Volumen des Rückhaltebeckens müssen erreicht werden. Herr Eberhard ergänzt, dass ohne die Verlängerung der Genehmigung kein neues Baugebiet genehmigt wird. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass der Bericht von Herrn Dr. Fitz gerne nochmal zur Verfügung gestellt werden kann. Was die Verschuldung des Abwasserzweckverbandes angeht, so korrigiert er, dass dieser schuldenfrei ist, aber der Eigenbetrieb Abwasser hoch verschuldet sei. Frau Meißner antwortet, dass die Auswirkungen direkt nicht so groß seien. Steigen die Zinsen so sind diese und auch die späteren Abschreibungen mit Inbetriebnahme zu berücksichtigen. Die Investitionen werden nicht direkt auf die Nutzer umgerechnet. **Herr Wild** erkundigt sich, was passieren würde, wenn das Retentionsbecken bei Starkregen neben der Feuerwehr voll wäre und die Pumpen ausfallen würden. Herr Hipper antwortet, dass das Wasser dann über den Bildbach ablaufen würde. **Herr Mutschler** erkundigt sich, ob eine Aussicht auf Fördermittel besteht, was Herr Rösch verneint. Bei starken Fremdwassereinflüssen gäbe es eventuell Förderprogramme. **Herr Holstein** hat mehrere Fragen. Er würde gerne wissen, ob auf die Anlieger Kosten zukommen, was Herr Bürgermeister Riedmann verneint. Herr Holstein erkundigt sich außerdem, ob die Abflussmenge mit Anschluss des Schussenrieder Hofs ausreichend ist und ob es noch Reserven gibt. Herr Hipper antwortet, dass mit dem Schussenrieder Hof Areal die Abflussmenge am oberen Rand sei. Herr Holstein ist der Meinung, dass neue Baugebiete hier mitfinanzieren müssen, da das Abwassernetz ausgereizt werde. Herr Bürgermeister Riedmann sieht das anders. Jede Person in Markdorf nutzt gleichermaßen das Abwassernetz aus. Der Schussenrieder Hof verursacht nicht die geplanten Maßnahmen, sondern der Zustand des RÜB Bildbach. Herr Holstein teilt noch mit, dass am Feuerwehrhaus die Seite zur Bahnlinie feucht sei. Die sei ein anderes Thema, er wollte aber trotzdem mal nachfragen, ob eine Sanierung der Hauseite geplant sei. Frau Gehweiler antwortet, dass das Thema bekannt ist und geprüft wird. **Herr Achilles** erkundigt sich, ob die Maßnahmen vom Landratsamt empfohlen werden oder Pflicht seien. Herr Rösch antwortet, dass es auch auf das Verhandlungsgeschick der Verwaltung ankomme. Die Retentionsfilterbecken seien zum Beispiel Bestandteil der neuen Richtlinie. Es gäbe einen Spielraum, ob nach alter oder neuer Richtlinie gehandelt werde. Herr Achilles hakt nochmal nach und fragt, was die Sanierung des alten Beckens kosten würde. Herr Rösch und Frau Gehweiler bestätigen, dass das alte Becken nicht mehr sanierbar sei und komplett erneuert werden müsste.

Herr Bürgermeister Riedmann fasst zusammen, dass das gesamte Stadtgebiet quantitativ überprüft wurde. Qualitativ gibt es das Problem des RÜB Bildbach, das ersetzt werden muss. Er erinnert daran, dass in den letzten 15 Jahren bereits viele Millionen in die Kanalsanierung investiert wurden. Nach dieser Investition sei die Stadt dann fit für die Zukunft. Er ist außerdem dankbar, dass es drei Varianten zur Auswahl gibt.

Der Gemeinderat nimmt die Erstellung der Generalentwässerungsplanung (GEP) für das Kanalnetz der Stadt Markdorf zur Kenntnis.

Sitzungspause von 20:03 Uhr – 20:11 Uhr

74

- Einbeziehungssatzung "Wangen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**
a) Behandlung, Beratung und Beschlussfassung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung (Abwägungsentscheidung)
b) Zustimmung und Beschluss zum geänderten Entwurf nach den Vorgaben des Gemeinderats
c) Satzungsbeschluss
Vorlage: 2025/669

Beratungsunterlage

Bisherige Beratungen

- 26.07.2022 nö TA – Vorstellung der Planungsüberlegungen
23.05.2023 GR – Beschluss zur Vorgehensweise
14.05.2024 GR – Information zum Sachstand und Entscheidung zum weiteren Vorgehen
06.05.2025 GR – Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Satzungsentwurf, Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (1. Entwurfsoffenlage)
02.06.2025 Durchführung der förmlichen Beteiligung (1. Entwurfsoffenlage)
bis 03.07.2025

Sachverhalt

Für den Weiler Wangen besteht die rechtsverbindliche Satzung zur Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils "Wangen" der Stadt Markdorf (Klarstellungs- und Abrundungssatzung; Fassung vom 29.07.1997, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 13.02.1998). Um zwei Bauvorhaben zu ermöglichen, sollen die betreffenden, an die Klarstellungs- und Abrundungssatzung angrenzende Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Eine der beiden Flächen befindet sich im Nordosten des Weilers Wangen, südöstlich des Wohn- und Betriebsgebäude eines Forstunternehmers. Auf dem einzubeziehenden Teilgrundstück besteht ein Schuppen, der erhalten werden soll, die übrige Fläche liegt als Grünland brach. Darüber hinaus verläuft eine 20 kV-Freileitung über den betreffenden Bereich. Der Grundstückseigentümer möchte auf dem Teilgrundstück ein Einfamilienhaus errichten. Da die Wohnraumsituation allgemein angespannt ist, erscheint die Einbeziehung einer durch die umgebende und bestehende bauliche Nutzung bereits vorgeprägten Fläche als sinnvolle Möglichkeit zur Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums. Die 20 kV-Freileitung müsste im Falle einer Bebauung auf Kosten des Grundstückseigentümers verlegt (erdverkabelt) werden.

Die andere einzubeziehende Fläche liegt im Süden des Weilers Wangen auf dem südöstlichen Teil des Grundstückes eines Unternehmens für Gastronomiebedarf. Auch hier befindet sich nördlich angrenzend das Wohn- und Betriebsgebäude der Firma. Auf der Einbeziehungsfläche besteht ein Wirtschaftsgebäude, das im Zuge der baulichen Entwicklung des Grundstü-

ckes abgebrochen werden soll. Die übrige Fläche wird als Garten genutzt, im südlichen Teil bestehen mehrerer Gewächshäuser. Die Firma möchte anstelle des bestehenden Wirtschaftsgebäudes ein neues Gebäude errichten, welches der Erweiterung des bestehenden Betriebes mit Lagerflächen, Büro und Betriebsleiterwohnung dienen soll. Dieses Vorhaben soll unterstützt werden, um den bestehenden Gewerbebetrieb in seiner Entwicklung voranzubringen und somit zu einem Fortbestand des Betriebes am Standort und zur Sicherung der damit verbundenen Arbeitsplätze beizutragen.

Da die beiden zu überplanenden Flächen im Außenbereich außerhalb der bestehenden Klarstellungs- und Abrundungssatzung "Wangen" der Stadt Markdorf liegen, ist zur Umsetzung der Bauvorhaben eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erforderlich.

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist möglich, da die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nrn. 1-3 BauGB gegeben sind. Bei beiden Flächen handelt es sich um durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs sowie der Flächen selbst geprägte und dem Siedlungsbereich untergeordnete Außenbereichsflächen. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da eine hinreichend konfliktfreie Nutzung durch die geplante Bebauung möglich ist. Durch die Vorhaben wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken von Natura2000-Gebieten.

Ziele der Planung:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung von zwei an die Klarstellungs- und Abrundungssatzung "Wangen" angrenzenden Teilgrundstücken
- Berücksichtigung bestehender Strukturen und angrenzender Nutzungen im Rahmen der planerischen Feinsteuerungen
- Auseinandersetzung mit den Folgen der Planung für Naturraum und Umgebung zur Konfliktvermeidung bzw. Konfliktminimierung

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf werden die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft sowie als regionaler Grüngürtel dargestellt. Darüber hinaus verläuft über den nordöstlichen Einbeziehungsbereich die Darstellung einer Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung oberirdisch. Da es sich bei beiden Flächen um Bereiche handelt, die nicht nur in direktem und engem Zusammenhang zu baulich bereits entwickelten Grundstücken stehen, sondern selbst bereits zum Teil eine bauliche Nutzung aufweisen und darüber hinaus hinsichtlich ihrer Größe im Vergleich zum gesamten Weiler von völlig untergeordneter Bedeutung sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom sogenannten "Entwicklungsspielraum" gedeckt wird. Eine Abweichung von der Darstellung als regionaler Grüngürtel erklärt sich wie folgt als zulässig: Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Weiler Wangen als Bestandteil des regionalen Grüngürtels dargestellt (im Regionalplan ist dem hingegen der Siedlungsbereich des Weilers Wangen vom regionalen Grüngürtel ausgespart). Somit ist davon auszugehen, dass eine geringfügige Erweiterung der Bebaubarkeit von untergeordneten Flächen im

direkten Bezug zum Weiler der Darstellung als regionaler Grünzug ebenso wenig widerspricht wie die bestehende Bebauung des Weilers.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde ein Artenschutzrechtlicher Kurzbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Für die mit der Einbeziehungssatzung vorgesehene Ausweisung zusätzlicher Bauflächen muss ein naturschutzrechtlicher Ausgleich hergestellt werden. In der Regel erfolgt dieser über die Festsetzung privater Grünflächen in der Einbeziehungssatzung. Die Herstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die anschließende Pflege liegt dann in der Verantwortung der Grundstückseigentümer. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass private Ausgleichsflächen oftmals durch die Grundstückseigentümer nicht in der geforderten Form unterhalten und gepflegt werden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll deshalb über die Abbuchung der erforderlichen Ökopunkte vom städtischen Ökokonto erfolgen. Hierfür wird die Ökokonto-Maßnahme Nr. 8 in Ittendorf vorgesehen. Die Kosten für die Ökopunkte werden von den Grundstückseigentümern übernommen. Für diese Vorgehensweise liegt die Zustimmung der Grundstückseigentümer vor.

Neben der zeichnerischen Abgrenzung der beiden Einbeziehungsbereiche werden einzelne planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung einer maximalen Grundfläche
- Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO
- Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen
- Begrenzung der Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
- verschiedene naturschutzrechtliche Festsetzungen

Darüber hinaus werden gestalterische Vorgaben im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften getroffen. Diese betreffen

- Dachformen
- Dachneigungen
- Materialien und Farben für die Dachdeckung und
- Anzahl der Stellplätze

Kosten

Die Kosten für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung werden von den Eigentümern der beiden Grundstücke übernommen. Hierzu wurden entsprechende Kostenregelungen über städtebauliche Verträge incl. Kostenersätze zum Infrastrukturausgleich abgeschlossen.

Zusammenfassung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der ersten förmlichen Beteiligung

Erste förmliche Beteiligung

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind insgesamt 7 Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen, wobei die meisten Anregungen keine Planänderung erforderlich machen. Lediglich einer Stellungnahme vom Landratsamt Bodenseekreis, Sachgebiet Altlasten und Bodenschutz, kann durch eine geringfügige Planänderung entsprochen werden (Aufnahme zweier zusätzlicher Hinweise zum Thema Grundwasserschutz sowie zum Thema Abfallrecht in den Entwurf zur Einbeziehungssatzung). Eine Aufnahme von zusätzlichen Hinweisen führt nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen, so dass gemäß §4a BauGB auf eine erneute Einholung von Stellungnahmen verzichtet werden kann.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

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

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung an sich entfaltet keine nennenswerten Auswirkungen auf den Klimaschutz. Konkrete Aussagen zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz durch Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen können nicht mit angemessenem Zeitaufwand abgeschätzt werden.

Aus Befangenheitsgründen rückt Frau Sträßle vom Ratstisch ab.

Diskussion

Frau Mock gibt den Hinweis, dass sie die Fotos vom Innenbereich im Bericht nicht passend findet und der Datenschutz an dieser Stelle gewährt bleiben sollte. Frau Gehweiler antwortet, dass der Bericht vom Landratsamt stammt, sie die Info aber weitergeben wird.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig,

- a) sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 02.04.2025 zu eigen zu machen und trifft die Abwägungsentscheidungen,
- b) dem geänderten Entwurf der Einbeziehungssatzung "Wangen" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 02.04.2025 einschließlich der in der Abwägung zusätzlich beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zuzustimmen und
- c) die Einbeziehungssatzung "Wangen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 02.04.2025 als Satzung.

75

Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes

Neubau und Erweiterung des bestehenden Betriebes mit Ausstellungs- und

Lagerflächen, Büro und Wohnung auf dem Flst.Nr. 2016, Wangen 2

Vorlage: 2025/680

Beratungsunterlage

Planung

Gebäudemaße: ca. 18,40 m x 14,30 m; Grundfläche ca. 322 m²; Gelände neu = Gelände Bestand;

Satteldach 30°; Firsthöhe 452,40 (GH= 11,35); 3 Geschosse (SG, EG, OG=DG);

2 Gauben: je eine auf Nord- und Südseite mit Flachdach (zulässig)

Nutzungen

Sockelgeschoss: Ausstellungsflächen, Lageflächen, Verpackung, WC, Teeküche, Stellplatz (im Geschoss integriert)

Erdgeschoss: Wohnbereich mit tw. überdachter Terrasse

Obergeschoss: Wohnbereich inkl. Büro; Balkon überdacht, Terrasse nicht überdacht

Bauplanungsrechtliche Situation

Stand 22.07.2025: Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gemäß § 35.

Die Einbeziehungssatzung „Wangen“ wird für den vorangegangenen Tagesordnungspunkt vorbereitet. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtskräftig. Diese findet voraussichtlich am kommenden Freitag, den 25.07.2025 statt.

Sobald die Satzung rechtskräftig ist, befindet sich das Grundstück im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier gilt dann die Einbeziehungssatzung „Wangen“. Die Zulässigkeit richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

Maßgebliche Regelungen der Satzung:

GR 325 m²; GH mx. 452,50 üNN; max. 3 WE; Satteldach 30-40°/ Walmdach 30-40°

Stellungnahme der Verwaltung

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung in Höhe, Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein, es entspricht der Satzung, es sind aus Sicht der Verwaltung keine Befreiungen notwendig. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Frau Sträßle rückt wieder an den Ratstisch.

Frau Gehweiler stellt in Kürze den Bauantrag vor. Dieser kann erst nach eben getätigtem Satzungsbeschluss behandelt werden.

Da es keine Fragen gibt, entfällt die Diskussion.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, dem Bauantrag gemäß § 34, im Vorgriff auf die Rechtskräftigkeit der Einbeziehungssatzung „Wangen“ zuzustimmen.

Die Stellungnahme der Verwaltung geht erst nach Inkrafttreten der o.g. Satzung an das Bau- rechtsamt.

76 Umbau und Sanierung des Altenpflegeheimes St. Franziskus, Vergabe von Bauleistungen Vergabepaket 1 Vorlage: 2025/667

Beratungsunterlage

Frühere Beratungen

13.10.2023 GR Klausurtagung; Information über die Durchführung der Umbaumaßnahme

16.04.2024 GR Vergabe der Architektenleistung

30.07.2024 GR Vergabe der Fachplanerleistungen LP 1 - 3

15.10.2024 GR Vorstellung der Planung mit Kostenberechnung

14.01.2025 GR Vergabe der Fachplanerleistungen LP 4 - 9

Ausgangslage

Aufgrund des § 3 Abs. 1 S. 1 Landesheimbauverordnung Baden-Württemberg (LHeimbauVO) und § 4 Abs. 1 LHeimbauVO ergibt sich die Verpflichtung zur Bereitstellung von Einzelzimmern für alle Bewohner des Altenpflegeheimes St. Franziskus. Derzeit verfügt die Einrichtung über insgesamt 28 Einzelzimmer und 6 Doppelzimmer. Außerdem muß die Bildung von Wohngruppen möglich sein, in welchen höchstens 15 Bewohner aufgenommen werden sollen. Eine individuelle Übergangsfrist ist zum 30.06.2024 ausgelaufen.

Mit Bescheid vom 29.02.2024 wurde von der Heimaufsicht des Landratsamtes Bodenseekreis eine Verlängerung dieser Übergangsfrist bis zum Ablauf des 31.12.2027 bewilligt. Außerdem wurde eine Befreiung bezüglich der Begrenzung der Bewohnerzahl pro Wohngruppe von 15 auf 16 Bewohnern erteilt.

In der Gemeinderatssitzung vom 16.04.2024 wurde das Architekturbüro bgi aus Überlingen mit der konkreten Planung für die Neukonzeption des Alten- und Pflegeheims beauftragt.

Die Vorgabe war, insgesamt 13 Bewohnerzimmer im 2. OG einzuplanen, damit nach Abschluss der Baumaßnahme insgesamt 45 Heimbewohner im Pflegeheim untergebracht werden können.

Zur Umsetzung der Anforderungen nach Einrichtung von Wohngruppen, müssen im EG und 1. OG ebenfalls bauliche Veränderungen vorgenommen werden.

Die bestehenden Pflegebäder im EG und 1. OG werden aufgelöst. Durch den Wegfall der Bäder in den Geschossen entsteht in diesen Räumen das Stationszimmer. Jedes der drei Geschosse erhält einen Aufenthaltsbereich mit Abstellraum und einer Küche.

Außerdem müssen Renovierungsarbeiten im gesamten Gebäude vorgenommen werden. Hierzu gehören vor allem ein neuer Bodenbelag sowie ein neuer Wand- und Deckenstrich.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen können im EG und 1. OG jeweils 16 Bewohner und im 2. OG 13 Bewohner aufgenommen werden.

Sachstand

Das Architekturbüro bgi aus Überlingen hat eine Planung für den Umbau des 2. OG und die Sanierung des EGs sowie des 1. OGs erstellt. Auf der Grundlage der Planung des Architekten und der Angaben der Fachplaner wurde eine Kostenberechnung erstellt. Diese wurde dem Gemeinderat in der Sitzung vom 15.10.2024 vorgestellt.

In der Gemeinderatssitzung vom 14.01.2025 wurde durch Herrn Warken, Baurechtsamt Markdorf erläutert, dass für die geplante Umbaumaßnahme hinsichtlich des Brandschutzes Bestandsschutz besteht und deswegen von deren Seite keine weiteren Anforderungen gestellt werden. Daher kann auf einige bauliche Ergänzungen/Veränderungen wie beispielsweise zusätzliche Brandschutztüren verzichtet werden.

Außerdem wurde die Planung durch die Verwaltung im Hinblick auf Ausführungen und Auswahl an Materialien überprüft, sodass durch den Verzicht auf eine Lamperie, Auswahl des Bodenbelags, Materialien des Bades weitere Überarbeitungen der Kosten erfolgt sind.

Entwicklung der Kosten			
Datum	01.10.2024	17.03.2025	21.05.2025
Kostengruppe			
300	1.276.440,81 €	1.333.674,92 €	1.078.424,65 €
400	710.328,85 €	589.020,25 €	589.020,25 €
600	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €
700	616.023,42 €	558.504,76 €	523.110,89 €
Gesamt Brutto	2.752.793,08 €	2.631.199,93 €	2.340.555,78 €

Am 20. Mai wurden nachfolgende Gewerke über die städtische E-Vergabe Plattform beschränkt ausgeschrieben. Gleichzeitig wurde auf der Homepage der Stadt Markdorf auf diese Ausschreibung hingewiesen. Die Submission fand am 06.06.2025 ab 11.00 Uhr im Rathaus Markdorf statt.

Die Prüfung und Wertung der Angebote nach § 16 VOB/A für die nachfolgenden Leistungen der verschiedenen Gewerke aus dem ersten Vergabepaket ergab folgende Ergebnisse:

Gewerk 1: Rohbau

11 Bieter wurden zur Angebotsabgabe aufgefordert

2 Angebote sind bis zum Ablauf der Angebotsfrist eingegangen

Wertungsstufe I: Formale Prüfung ergab, dass ein Bieter gem. § 16 Abs. 1 ausgeschlossen werden musste, da die Preisangaben nicht vollständig waren.

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 Angebote wurden von bgi Architekten rechnerisch geprüft und im Preisspiegel erfasst.

Geprüfte Angebotssummen brutto incl. Nachlässe:

Kostenberechnung bgi Überlingen:	230.648,86 Euro	100,00 %
Bieter 1	250.377,34 Euro	108,55 %

Bepreistes LV	211.543,33 Euro
---------------	-----------------

Im Vergleich zur Kostenberechnung liegt der günstigste Bieter um 8,55 % (brutto 19.728,48 Euro) über der Kostenberechnung.

Vergabevorschlag:

Als Ergebnis der Prüfung und Wertung der Bieter schlagen die Architekten von bgi Überlingen vor, den Auftrag an die Fa. Löffler aus Sigmaringen in Höhe von brutto 250.377,34 Euro zu vergeben.

Gewerk 2: Holzbau

11 Bieter wurden zur Angebotsabgabe aufgefordert

3 Angebote sind bis zum Ablauf der Angebotsfrist eingegangen

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 Angebote wurden von bgi Architekten rechnerisch geprüft und im Preisspiegel erfasst. Es ergab sich folgende Bieterreihenfolge:

Geprüfte Angebotssummen brutto incl. Nachlässe:

Kostenberechnung bgi Überlingen:	27.917,40 Euro	100,00 %
----------------------------------	----------------	----------

Bieter 1	13.317,77 Euro	47,70 %
Bieter 2	18.469,66 Euro	66,16 %
Bieter 3	22.012,98 Euro	78,85 %
Bepreistes LV		24.592,30 Euro

Im Vergleich zur Kostenberechnung liegt der günstigste Bieter um 52,3 % (100 % - 47,7 % = brutto 14.599,63 Euro) unterhalb der Kostenberechnung.

Vergabevorschlag:

Als Ergebnis der Prüfung und Wertung schlagen die Architekten von bgi Überlingen vor, den Auftrag an die Fa. Holzbau Kellermann aus Owingen in Höhe von brutto 13.317,77 Euro zu vergeben.

Gewerk 3: Gerüstbau

11 Bieter wurden zur Angebotsabgabe aufgefordert
3 Angebote sind bis zum Ablauf der Angebotsfrist eingegangen

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 Angebote wurden von bgi Architekten rechnerisch geprüft und im Preisspiegel erfasst. Es ergab sich folgende Bieterreihenfolge:

Geprüfte Angebotssummen brutto incl. Nachlässe:

Kostenberechnung bgi Überlingen:	67.113,62 Euro	100,00 %
Bieter 1	34.188,70 Euro	50,94 %
Bieter 2	52.597,41 Euro	78,37 %
Bieter 3	67.439,09 Euro	100,48 %

Bepreistes LV: 70.329,00 Euro

Im Vergleich zur Kostenberechnung liegt der günstigste Bieter um 49,06 % (100 % - 50,94 % = brutto 32.924,92 Euro) unterhalb der Kostenberechnung.

Vergabevorschlag:

Als Ergebnis der Prüfung und Wertung schlagen die Architekten von bgi Überlingen vor, den Auftrag an die Fa. Kaufmann, Gerüstbau in Kißlegg in Höhe von brutto 34.188,70 Euro zu vergeben.

Gewerk 4: Innentüren

11 Bieter wurden zur Angebotsabgabe aufgefordert

2 Angebote sind bis zum Ablauf der Angebotsfrist eingegangen

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 Angebote wurden von bgi Architekten rechnerisch geprüft und im Preisspiegel erfasst. Es ergab sich folgende Bieterreihenfolge:

Geprüfte Angebotssummen brutto incl. Nachlässe:

Kostenberechnung bgi Überlingen:	25.263,70 Euro	100,00 %
Bieter 1	41.108,79 Euro	162,72 %
Bieter 2	46.236,61 Euro	183,02 %
Bepreistes LV		29.283,52 Euro

Im Vergleich zur Kostenberechnung liegt der günstigste Bieter um 62,72 % (brutto 15.845,09 Euro) über der Kostenberechnung.

Vergabevorschlag:

Als Ergebnis der Prüfung und Wertung schlagen die Architekten von bgi Überlingen vor, den Auftrag an die Fa. Schwarzwald Elemente GmbH in Höhe von brutto 41.108,79 Euro zu vergeben.

Gewerk 5: Trockenbau-Putz

14 Bieter wurden zur Angebotsabgabe aufgefordert

2 Angebote sind bis zum Ablauf der Angebotsfrist eingegangen

Wertungsstufe I: Formale Prüfung ergab, dass ein Bieter gem. § 16 Abs. 1 ausgeschlossen werden musste, da die Unterlagen unvollständig waren.

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 Angebote wurden von bgi Architekten rechnerisch geprüft und im Preisspiegel erfasst. Ein Angebot konnte aufgrund der Unvollständigkeit nicht gewertet werden.

Geprüfte Angebotssummen brutto incl. Nachlässe:

Kostenberechnung bgi Überlingen:	232.415,85 Euro	100,00 %
Bieter 1	102.422,57 Euro	44,07 %
Bepreistes LV		151.291,03 Euro

Im Vergleich zur Kostenberechnung liegt der günstigste Bieter um 55,93 % (100 % - 44,07 % = brutto 129.993,28 Euro) unterhalb der Kostenberechnung.

Vergabevorschlag:

Als Ergebnis der Prüfung und Wertung schlagen die Architekten von bgi Überlingen vor, den Auftrag an die Fa. Ferat Fetaj in Höhe von brutto 102.422,57 Euro zu vergeben.

Gewerk 6: Elektroinstallationsarbeiten

10 Bieter wurden zur Angebotsabgabe aufgefordert

4 Angebote sind bis zum Ablauf der Angebotsfrist eingegangen

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 Angebote wurden vom Ing.-Büro Neher Butz GmbH aus Freiburg rechnerisch geprüft und im Preisspiegel erfasst. Es ergab sich folgende Bieterreihenfolge:

Geprüfte Angebotssummen brutto incl. Nachlässe:

Kostenberechnung Ing.Büro

Neher Butz GmbH Freiburg:	281.286,25 Euro	100,00 %
Bieter 1	237.906,70 Euro	84,58 %
Bieter 2	271.886,45 Euro	96,66 %
Bieter 3	285.130,43 Euro	101,37 %
Bieter 4	296.316,22 Euro	105,34 %

Bepreistes LV 239.800,41 Euro

Im Vergleich zur Kostenberechnung liegt der günstigste Bieter um 15,42 % (100 % - 84,58 % = brutto 43.379,55 Euro) unterhalb der Kostenberechnung.

Vergabevorschlag:

Als Ergebnis der Prüfung und Wertung schlägt das Ingenieurbüro Neher Butz aus Freiburg vor, den Auftrag an die Fa. Elektro Stotz GmbH Co. KG in Höhe von brutto 237.906,70 Euro zu vergeben.

Für die Erweiterung bzw. Ergänzung der Rufanlage wurde ein Angebot bei der Fa. Tetronik und der Brandmeldeanlage bei der Fa. Bosch eingeholt. Aufgrund der bereits vorhandenen Anlagen und der sich daraus ergebenden Kompatibilitätserfordernissen sowie der noch laufenden Gewährleistung bei der Rufanlage wurde auf eine beschränkte Ausschreibung verzichtet.

Kostenberechnung Rufanlage:	29.274,00 Euro	100,00 %
Angebot der Fa. Tetronik	38.966,92 Euro.	133,11 %

Im Vergleich zur Kostenberechnung liegt der Bieter um 33,11 % (9.692,92 Euro) über der Kostenberechnung.

Vergabevorschlag:

Als Ergebnis der Prüfung und Wertung schlägt das Ingenieurbüro Neher Butz aus Freiburg vor, den Auftrag an die Fa. Tetronik, Taunusstein in Höhe von brutto 38.966,92 Euro zu vergeben.

Kostenberechnung Brandmeldeanlage	26.537,00 Euro	100,00 %
Angebot der Fa. Bosch	29.672,25 Euro.	111,81 %

Im Vergleich zur Kostenberechnung liegt der Bieter um 11,81 % (3.135,25 Euro) über der Kostenberechnung.

Vergabevorschlag:

Als Ergebnis der Prüfung und Wertung schlägt das Ingenieurbüro Neher Butz aus Freiburg vor, den Auftrag an die Fa. Bosch in Höhe von brutto 29.672,25 Euro zu vergeben.

Gewerk 7: Heizung, Lüftung, Sanitär

Die Ausschreibung erfolgte in 3 Losen. Eine losweise Vergabe durch den Auftraggeber war Bestandteil der Verdingungsunterlagen.

Los 1 Vorbereitende Maßnahme

Los 2 Sanitär

Los 3 Heizung

21 Bieter wurden zur Angebotsabgabe aufgefordert.

0 Angebote sind bis zum Ablauf der Angebotsfrist eingegangen

Es wurden erneut 12 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Insgesamt sind bis zum 06.07.2025 drei Angebote eingegangen.

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 Angebote wurden vom Ing.-Büro IWA aus Überlingen rechnerisch geprüft und im Preis-Spiegel erfasst. Daraus ergab sich folgende Bieterreihenfolge:

Geprüfte Angebotssummen brutto incl. Nachlässe:

Kostenberechnung IWA Überlingen :	251.923,00 Euro	100,00 %
Bieter 1 Los 1 bis 3	233.823,34 Euro	92,82 %
Bieter 2 Los 1 bis 3	247.013,00 Euro	98,05 %

oder losweise Betrachtung

Bieter 3 Los 1 und 3	55.524,30 Euro
<u>Bieter 1 Los 2</u>	<u>178.439,21 Euro</u>
Gesamtbetrag Bieter 3 + 1	233.963,51 Euro
	92,87 %
Bieter 3 Los 1 und 3	55.524,30 Euro
<u>Bieter 2 Los 2</u>	<u>178.577,90 Euro</u>
Gesamtbetrag Bieter 3 + 2	234.102,20 Euro
	92,93 %
Bepreistes LV Los 1 - 3	215.699,29 Euro

Im Vergleich zur Kostenberechnung liegt der günstigste Bieter um 7,18 % (100 % – 92,82 % = brutto 18.099,66 Euro) unterhalb der Kostenberechnung.

Vergabevorschlag:

Als Ergebnis der Prüfung und Wertung der Bieter schlägt das Ingenieurbüro IWA aus Überlingen vor, den Auftrag an die Fa. Bommer aus Überlingen für die Lose 1 – 3 in Höhe von brutto 233.823,34 Euro zu vergeben.

Das Vergabepaket 1 beinhaltet insgesamt eine Vergabesumme von 981.784,38 Euro. Damit sind insgesamt 50,09 % des Gesamtprojektes bzw. 70,31 % der Kosten aus KG 300 + KG 400 vergeben.

Übersicht Vergabepaket 1		Kostenberechnung, brutto Stand 21.05.2025	bepreistes LV, brutto	Angebot brutto nach Submission	Differenz zur Kostenberechnung	Differenz zu bepreistem LV
300	Räum u. Abbruch/Erd., Beton Maurer	230.648,87 €	211.543,33 €	250.377,34 €	19.728,47 €	38.834,02 €
300	Holzbau	27.917,40 €	24.592,30 €	13.317,77 €	-14.599,63 €	-11.274,53 €
300	Gerüstbau	67.113,62 €	70.329,00 €	34.188,70 €	-32.924,92 €	-36.140,30 €
300	Türen	25.263,70 €	29.283,52 €	41.108,79 €	16.145,09 €	12.125,27 €
300	Trockenbau u. Putzarbeiten	232.415,85 €	151.292,46 €	102.422,57 €	-129.993,28 €	-48.869,89 €
400	Elektro	281.286,25 €	239.800,41 €	237.906,70 €	-43.379,55 €	-1.893,71 €
400	Lichtruf	29.274,00 €	29.274,00 €	38.966,92 €	9.692,92 €	9.692,92 €
400	Brandmelde	26.537,00 €	26.537,00 €	29.672,25 €	3.135,25 €	3.135,25 €
400	HLS	251.923,00 €	215.699,29 €	233.823,34 €	-18.099,66 €	18.124,05 €
	Summe	1.172.379,69 €	998.351,31 €	981.784,38 €	-190.295,31 €	-16.266,93 €
	Gesamtbetrag Kosten	2.340.555,78 €	100,00%			
	davon KG 300	1.078.424,65 €	46,08%			
	davon KG 400	589.020,25 €	25,17%	1.667.444,90 €		
	davon KG 600	150.000,00 €	6,41%			
	davon KG 700	523.110,89 €	22,35%			
	Vergabepaket 1	1.172.379,69 €	50,09% der Gesamtkosten			
			70,31% der Kosten aus KG 300 + 400			

Finanzierung

Für die Umsetzung der Maßnahme hat der Stiftungsrat am 15.10.2024 Kosten in Höhe von 2,7 Mio. Euro mehrheitlich beschlossen.

Im Wirtschaftsplan der Stiftung sind Haushaltsmittel in Höhe von 1,8 Mio. Euro für das Wirtschaftsjahr 2025 veranschlagt.

Text

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

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

Beschlussvorschlag

1. Der Stiftungsrat beschließt
 - a) Die Leistungen der Gewerke Rohbau, Holzbau, Gerüstbau, Innentüren, Trockenbau-Putz, Elektroinstallationsarbeiten, Heizung, Lüftung, Sanitär aus oben genannten Sachvortrag jeweils dem wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben.
 - b) Die notwendigen Mittel sollen in den jeweiligen Haushalten und Wirtschaftsjahren bereitgestellt werden.

Frau Koch stellt die zu vergebenden Leistungen vor. Von den sieben zu vergebenden Gewerken gab es im Trockenbau die größte Abweichung.

Diskussion

Herr Bitzenhofer stellt fest, es sei ja eine freihändige Ausschreibung gewesen und fragt, ob die Markdorfer Betriebe berücksichtigt wurden. Frau Koch antwortet, dass beschränkt ausgeschrieben wurde. Außerdem stellt er fest, dass die Kostenberechnung vom Architekten gemacht wurde. Das Architektenhonorar wiederherum berechnet sich aus der Kostenberechnung. Die Vergaben liegen alle weit unter der Kostenberechnung, was einerseits erfreulich ist. Andererseits würde bei einer etwas realistischeren Kostenberechnung das Architektenhonorar geringer sein. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass ihm bewusst ist, dass ein Architekt ein Interesse daran hat, dass ein Projekt etwas kostet. Auf der anderen Seite ist die Verwaltung froh, wenn ein Architekt die Kosten so berechnet, dass sie passen. Im Hochbau sei außerdem gerade eine gute konjunkturelle Phase zu verzeichnen, was im Tiefbau leider nicht der Fall sei. Was die Ausstattungen angeht, so muss die Verwaltung mit den Architekten um einfachere Standards ringen. Frau Koch geht noch auf die Ausschreibungen ein. Es wurden Bieterlisten anhand von Vorschlägen der Architekten und der Verwaltung erstellt. Markdorfer Firmen wurden angeschrieben und zur Angebotsabgabe aufgefordert. **Herr Holstein** erinnert daran, dass vor einiger Zeit bei Pflasterarbeiten der günstigste Anbieter abgesprungen ist. Er fragt, ob der Anbieter, nach der Vergabe nochmal sein Angebot bestätigen muss. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass das abgegebene Angebot verbindlich

ist. **Herr Bitzenhofer** berichtet, dass es früher immer nichtöffentlich eine Tabelle gab, die alle nichtberücksichtigten Angebote mit Namen enthielt. Er würde diese Tabelle gerne wieder regelmäßig erhalten. Herr Bürgermeister Riedmann bittet Frau Gehweiler, dies zukünftig wiedereinzuführen. **Frau Fast** fragt, wie stark die Bewohner mit der Sanierung des Heims belastet werden. Erfreulich findet sie, dass 400.000 € im Vergleich zur Berechnung eingespart werden können. Frau Koch berichtet, dass es bei der Sanierung schon zu Beeinträchtigungen kommen kann. Es werde aber versucht, bei starkem Lärm auf andere Räumlichkeiten auszuweichen. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass die Sanierung von Geschoss zu Geschoss durchgeführt werden wird, was bedeutet, dass das Geschoss in dem sich die Bewohner befinden baustellenfrei sein wird. Lärmfrei sei leider nicht möglich bei einem Umbau. Nachdem es keine Fragen mehr gibt, ruft Herr Riedmann zum Beschluss auf.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Leistungen der Einzel-Gewerke aus dem 1. Vergabepaket jeweils an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben und die notwendigen Mittel in den jeweiligen Haushalten und Wirtschaftsjahren bereitzustellen:

- Rohbau: Vergabe an die Firma Fa. Löffler aus Hohentengen mit einem Angebot in Höhe von brutto 250.377,34 Euro
- Holzbau: Vergabe an die Firma Holzbau Kellermann aus Owingen mit einem Angebot in Höhe von brutto 13.317,77 Euro
- Gerüstbau: Vergabe an die Firma Kaufmann, Gerüstbau in Kißlegg mit einem Angebot in Höhe von brutto 34.188,70 Euro
- Innentüren: Vergabe an die Firma Schwarzwald Elemente GmbH aus Steißlingen mit einem Angebot in Höhe von brutto 41.108,79 Euro
- Trockenbau-Putz: Vergabe an die Firma Ferat Fetaj aus Überlingen mit einem Angebot in Höhe von brutto 102.422,57 Euro
- Elektroinstallationsarbeiten: Vergabe an die Firma Elektro Stotz GmbH Co. KG aus Ravensburg mit einem Angebot in Höhe von brutto 237.906,70 Euro
- Erweiterung und Ergänzung der Brandmeldeanlage: Vergabe an die Firma Bosch, München mit einem Angebot in Höhe von brutto 29.672,25 Euro
- Heizung, Lüftung, Sanitär: Vergabe an die Firma Bommer aus Überlingen für die Lose 1 – 3 mit einem Angebot in Höhe von brutto 233.823,34 Euro

77 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge

Frau Meißner geht auf die Tischvorlage zum Konzessionsvertrag ein. Der Konzessionsvertrag läuft 2028 aus. Die Verhandlungsnotwendigkeit muss drei Jahre vorher angemeldet werden. Die Kriterien werden durch den Gemeinderat festgelegt. Frau Meißner hat die Verhandlungsnotwendigkeit angemeldet, ein Vorschlag wird wahrscheinlich Anfang 2026 im Gemeinderat vorgestellt werden.

Frau Meißner berichtet, dass Herr Burger bei der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald den Zuschuss für 1000 Bäume beantragt hat. Dem Antrag wurde stattgegeben und die Bäume

werden von der Volksbank gesponsert. **Herr Mutschler** berichtet von einem Waldprojekt in seiner Firma. Dort wurden ca. 4000 Bäume gepflanzt und die Mitarbeiter sind regelmäßig eingeladen, dort bei Pflegearbeiten zu helfen. Er fragt an, ob die Stadt Markdorf eventuell einen Bürgerwald in Betracht ziehen möchte. Bürger könnten beim Pflanzen und bei der Pflege der Bäume helfen. Frau Meißner gibt die Anregung weiter.

Herr Holstein hat vor einiger Zeit gefragt, aus welchem Material die Kugeln des Rathausbrunnens sein werden. Frau Gehweiler antwortet, dass die Kugeln aus Bronze sein werden.

Außerdem erkundigt sich **Herr Holstein** nach dem Stand des Antrages der Freien Wähler auf Umrüstung der Sportplätze auf LED. Der Antrag wurde 2023 gestellt und er hätte gerne eine Antwort wie lange die Fördermittel dazu noch frei sind. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass Frau Gehweiler einen Zeitplan mit Sachstand noch vor der Sommerpause an den Gemeinderat liefern wird. Des Weiteren hätte Herr Holstein gerne eine Liste über Investitionen im Haushalt. Er hat vor einiger Zeit Herrn Lissner dazu ein selbsterstelltes Formblatt geschickt. Frau Meißner nimmt das Thema mit.

Frau Gebhardt erkundigt sich nach dem aktuellen Stand der Südumfahrung. Herr Bürgermeister Riedmann kündigt an, dass im Oktober im Gemeinderat ein Sachstandsbericht vom Landratsamt vorgestellt werden soll.

Herr Neumann hat mehrere Anliegen. Er teilt mit, dass der Belag auf den Parkplätzen hinter dem Ärztehaus Mulden aufweist. Außerdem fragt er, was mit den losen Pflastersteinen vor der Sparkasse passieren soll. Frau Gehweiler teilt mit, dass dafür keine Gewährleistung mehr besteht und im Gemeinderat diskutiert werden muss, wie weiter verfahren wird. Herr Neumann spricht zum wiederholten Male die Bepflanzung auf dem Feuerwehrdach an, welche die Photovoltaikanlage überwuchert. Frau Gehweiler antwortet, dass eine Firma zum Rückschnitt beauftragt wurde, das Dach aber momentan nicht betreten werden kann. Da die Sekuranten nicht gewartet wurden, weigert sich die Firma, die den Rückschnitt machen soll, das Dach zu betreten. Als letzten Punkt spricht Herr Neumann das Thema Wohnbau an. Er und die Freien Wähler hätten das Thema gerne in nächster Zeit auf der Agenda.

Herr Achilles spricht die Parkplatzsituation beim betreuten Wohnen an. Den Mietern wurde mitgeteilt, dass Parkplätze auf dem Gelände der Wohnanlage angemietet werden können. Er hat nun erfahren, dass Parkplätze an der Wohnanlage am Haus Antonius bewirtschaftet werden. Er fragt, warum der Gemeinderat darüber nicht informiert wurde. Herr Bürgermeister Riedmann teilt mit, dass das Thema in der Bearbeitung momentan zurückgezogen wird, da erst noch eine rechtliche Klärung herbeigeführt werden muss.

Herr Bitzenhofer spricht an, dass die öffentliche Toilette schlecht beschildert ist. Frau Holzhofer ist bereits mit Firma Kley in Kontakt und die Toilette wird wie das Rathaus einen Schriftzug erhalten.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 20:52 Uhr die öffentliche Sitzung.

gez. Georg Riedmann
Vorsitzender

gez. Nadja Hörsch
Protokollantin

Gemeinderat

Gemeinderat