

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Dienstag, den 07.10.2025
Beginn: 18:15 Uhr
Ende: 21:39 Uhr
Ort, Raum: Markdorf, Bürgersaal im Rathaus

Anwesend:

Vorsitz

Herr Georg Riedmann

Mitglieder

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

Protokollführung

Frau Nadja Hörsch

von der Verwaltung

Frau Jasmin Baeder
Frau Barbara Bücken
Frau Viktoria Damski
Frau Monika Gehweiler
Frau Eva Glögger
Frau Regina Holzhofer
Frau Jeanett Meißner

Abwesend:

Mitglieder

Frau Sabine Gebhardt	Entschuldigt
Frau Martina Koners-Kannegießer	Entschuldigt
Herr Simon Pfluger	Entschuldigt

Tagesordnung:

88 Bürgerfrageviertelstunde

89 Neubau der Grundschule mit Sporthalle "Markdorf-Süd" - Vergabe der Fachplanerleistungen
Vorlage: 2025/614/1

90 Fortführung von Projekten aus dem Förderprogramm ZIZ und künftige strukturelle Aufstellung der Themen Marketing, Tourismus und Kultur
Vorlage: 2025/732

91 Baugebiet "Klosteröschle"
- Beratung und Beschlussfassung zur Energie- und Wärmeversorgung des Baugebiets
Vorlage: 2025/721

92 Baugebiet „Klosteröschle“
a) Vorstellung verschiedener Varianten der Verkehrsanlagen (Straßen, Wege und Plätze)
b) Beschlussfassung zu den Oberflächenmaterialien
Vorlage: 2025/706

93 Ausschreibung der Erdgaslieferungen 2026-2029
Vorlage: 2025/727
93 a) Bevollmächtigung Stadtverwaltung zur Ausschreibung der Gaslieferungen 2026 (Beschlussvorschlag Ziffer 1)
93 b) Abstimmung über Beschlussvorschlag Ziffer 2-6 (Beauftragung und Bevollmächtigung der GT-service Dienstleistungsgesellschaft mit der Ausschreibung der Erdgaslieferung der Stadt Markdorf)

94 Bebauungsplan "Hepbach-Ortskern, 3. Änderung" nach § 13 BauGB
a) Abwägung der Stellungnahmen aus der Entwurfsoffenlage
b) Zustimmung und Beschluss zum geänderten Entwurf nach den Vorgaben des Gemeinderats
c) Beschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften als Satzung
Vorlage: 2025/726

95 Beratung und Beschlussfassung über die Überführung der bestehenden Photovoltaikanlagen in den Eigenbetrieb Gemeindewerke Markdorf sowie die Übernahme eines bestehenden Fremddarlehen zur Finanzierung
Vorlage: 2025/704

96 2. Änderung der Betriebssatzung für die Gemeindewerke Markdorf - Erweiterung um den Betriebszweig Stromerzeugung
Vorlage: 2025/698

97 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge

Der Vorsitzende Georg Riedmann begrüßt die anwesenden Gemeinderäte und Gäste und eröffnet um 18:15 Uhr die öffentliche Sitzung, zu welcher form- und fristgerecht eingeladen wurde.

88 Bürgerfrageviertelstunde

Herr Bürgermeister Riedmann teilt mit, dass der TOP 4 „Baugebiet Klosteröschle – Beratung und Beschlussfassung zur Energie- und Wärmeversorgung des Baugebietes“ zurückgezogen wird und nochmal in die Überarbeitung geht. Der TOP wird in der nächsten Sitzung im November behandelt.

Herr Staerke findet, dass die heutige Beratungsunterlage zu den Oberflächenbelägen im Klosteröschle im Widerspruch zu dem Bebauungsplanvorentwurf steht. Er fragt, ob es hier Änderungen gab. Er sieht die Verwendung von viel Asphalt kritisch, da für den Verkehr eine Nord-Süd Verbindung geschaffen wird. Er bittet darum, dass zuerst das Verkehrskonzept präzisiert wird und danach dann der passende Belag ausgewählt werden soll. Außerdem hat er eine technische Frage. Er fragt, ob es bei geschliffenem Asphalt eventuell Probleme im Winter mit Glätte und Nässe geben könnte. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass sich die Fragen nachher in dem Vortrag von Herrn Pfaff beantworten werden.

Herrn Wosnitzka hat eine Frage zum Förderprogramm „Zukunftsfähige Zentren und Innenstädte“. Ihn würde die Verwendung der Einzelmaßnahmen interessieren. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass das Förderprogramm im November diesen Jahres ausläuft. Es wird daher frühestens im Dezember einen ausführlichen Abschlussbericht geben.

Herr Rid spricht das Thema der Namensgebung an der Jakob-Gretser-Schule an. Er bittet den Gemeinderat, darüber in nächster Zeit in öffentlicher Sitzung abzustimmen. Herr Riedmann antwortet, dass er gegenwärtig nicht sagen kann, ob die Fragestellung im Gemeinderat thematisiert werden wird.

Herr Heidbreder vermisst einen Fahrradständer am Rathaus. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass der Fahrradständer sobald die Baustelle fertig ist, vor dem Rathaus aufgestellt wird. Außerdem spricht Herr Heidbreder das ausgeführte Dach der Mehrzweckhalle in Leimbach an. Er erkundigt sich, ob es schon eine Entscheidung seitens der Stadt gibt, ob diese die PV-Anlage übernehmen wird. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass die Stadt dankbar für das Angebot ist und eine Übernahme momentan noch prüft.

89 Neubau der Grundschule mit Sporthalle "Markdorf-Süd" - Vergabe der Fachplanerleistungen
Vorlage: 2025/614/1

Beratungsunterlage

Bisherige Beratungen

18.02.2020	GR	Prüfung von Standorten zur Verwirklichung eines
		3. Grundschulstandortes -Beratung und Beschlussfassung-
04.08.2020	GR	Vorstellung von 2 grundsätzlichen Planungskonzepten, Information über die Ergebnisse der Voruntersuchungen und Vorstellung der Überlegungen zur zeitlichen Umsetzung
29.09.2020	GR	Grundschulkonzeption Markdorf Standortauswahl für eine weitere Grundschule –Beratung und Beschlussfassung-
20.10.2020	GR	3. Grundschulstandort Markdorf Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Breitwiesen, 5. Änderung und Erweiterung (Grundschule)
23.10.2021		Vorstellung der weiteren Konzeptplanung am festgelegten Standort in der Klausurtagung
10.11.2021		Bürgerbeteiligung zum 3. Grundschulstandort
18.01.2022	GR	Vergabe von Planer- und Fachplanerleistungen für das Schulgebäude von Leistungsphase (LP) 1 bis 4
18.01.2022	GR	Vergabe von Planer- und Fachplanerleistungen für die Sporthalle von Leistungsphase (LP) 1 bis 4
18.01.2022	GR	Beschluss zur Durchführung eines Vergabeverfahrens nach VgV von Planer- und Ingenieurleistungen für LP 5 bis 9
15.03.2022	GR	Präsentation der Vorplanung, Kostenschätzung und Zeitplanung
28.06.2022	GR	Präsentation der Entwurfsplanung, Kostenschätzung und Zeitplanung, Beschluss zur Einreichung der Genehmigungsplanung
19.07.2022	GR	Präsentation der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung und Energiekonzept
02.08.2022	GR	Vergabe der Planungsleistungen Leistungsphase 5 bis 9
20.09.2022	GR	Information über die weitere Umsetzung der Grundschulkonzeption Markdorf
13.12.2022	GR	Vergabe von Zertifizierungsleistungen nach DGNB/ONG
29.04.2025	GR	Baubeschluss

Rückblick Planungsverlauf

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

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

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

Durch die Verschiebung des Baubeginns zum 3. Grundschulstandort konnten die Förderanträge für die Sporthalle gestellt werden, sowie die weiteren Voraussetzungen für die Neubauförderung im Programm EH/EG 40- Nachhaltigkeit geschaffen werden. Das Programm EH/EG 40 NH-Nachhaltigkeit ermöglicht eine Neubauförderung bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) nur noch in Kombination mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen (QNG). In der Gemeinderatssitzung vom 13.12.2022 wurden die mmp Architekten mit der Zertifizierungsleistung für das Schulgebäude und die Sporthalle beauftragt und der Beschluss zur Einreichung des Förderantrages bei der KfW für das EE-40 NH Nachhaltigkeit im Programm KfW 464 Zuschuss gefasst. Mit Schreiben vom 09.02.2023 wurde der Zuschuss in Höhe von 741.000 € bewilligt mit einer Fristsetzung der Fertigstellung bis zum 09.08.2025. Hierzu wurde nun eine Verlängerung beantragt.

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

Das Ing. Büro Reschl und Partner wurde für das notwendige VgV Verfahren zur Beauftragung der Ingenieurleistungen der Fachplaner ab der Leistungsphase 5 beauftragt. Die Bekanntmachung der Vergabe für die Fachplanerleistungen erfolgte im offenen Verfahren am 01.08.2025. Nachfolgend die Erläuterung zur Durchführung des Vergabeverfahrens:

1. Das Vergabeverfahren

Die Vergabeverfahren für die Fachplanungsleistungen werden **offenes Verfahren** nach VgV durchgeführt. Die Honorarsumme der Planungsleistungen insgesamt wird über dem EU-Schwellenwert liegen, daher gilt der dann gültige Rechtsrahmen für jedes einzelne der Vergabeverfahren. Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Mehrfachbewerbungen für einen Leistungsbereich führen zum Ausschluss der Beteiligten. Angebote für mehrere Leistungsbereiche durch einen Bieter bzw. eine Bietergemeinschaft ist zulässig. Angebote durch Bietergemeinschaften sind zulässig, Einzelbieter und Bietergemeinschaften werden im Folgenden als vereinfachend als „Bieter“ bezeichnet, es sind immer auch Bietergemeinschaften gemeint.

1.1 Ablauf

Die Stadt Markdorf fordert durch eine Auftragsbekanntmachung öffentlich eine unbeschränkte Anzahl von Unternehmen auf, Angebote abzugeben. Dabei kann jeder interessierte Bieter Angebote abgeben.

Zusammen mit dem Angebot müssen die Bieter Unterlagen zur Prüfung ihrer Eignung einreichen. Es dient der Abfrage der Mindesteignung und entscheidet über die Teilnahmeberechtigung am Verfahren und damit die Wertbarkeit des Angebots. Mit dem Angebot müssen alle für die Eignungsprüfung erforderlichen Angaben eingereicht werden. Teilnahmeberechtigt sind Bewerber, die die Eignungskriterien gemäß Abschnitt 6 in der Projektinformation erfüllen. Das beigefügte Formblatt ist zu verwenden. Bietergemeinschaften müssen die Voraussetzungen bezüglich der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit sowie der technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit gemeinsam erfüllen, also nicht einzeln für die Mitglieder der Bietergemeinschaft.

1.2 Wertung des Angebots

Die Wertung der Angebote erfolgt auf Grundlage der Zuschlagskriterien in Abschnitt 3. Der Zuschlag erfolgt auf das Angebot mit der besten Wertung, also das wirtschaftlichste Angebot. Im Angebot sind die Grundlagen für die Wertung entsprechend den zu wertenden Kriterien umfassend und schlüssig darzustellen, um eine qualifizierte Angebotswertung zu ermöglichen. Die Stadt Markdorf benennt zur Wertung der Angebote ein Bewertungsgremium aus Vertretern der Verwaltung sowie externen Fachleuten. Die Entscheidung des Bewertungsgremiums ist endgültig und unterliegt nicht der gerichtlichen Nachprüfung.

Das Bewertungsgremium setzt sich voraussichtlich wie folgt zusammen.

Verwaltung

- Monika Gehweiler, Amtsleitung Stadtbauamt
- Viktoria Damski, Hochbau- und Gebäudemanagement Stadtbauamt
- Jeanett Meißner, Amtsleitung Finanzverwaltung

Externe Berater

- Roland Köhler, Reschl Stadtentwicklung
- Aravinthan Umapathy, Reschl Stadtentwicklung

2. Zuschlagskriterien

Die Zuschlagskriterien gliedern sich in Haupt- und Unterkriterien, deren Gegenstand und Gewichtung nachfolgend angegeben ist. Die Gewichtungen der Unterkriterien ergeben in Summe jeweils die Gewichtung des Hauptkriteriums, die Angaben beziehen sich also immer auf den Anteil an der Gesamtwertung. In den Unterkriterien werden jeweils maximal 10 Punkte vergeben, die entsprechend gewichtet werden. Soweit eine Wertung auf Grund fehlender Angaben nicht möglich ist, werden für das jeweilige Kriterium keine Wertungspunkte (0 Punkte) vergeben.

2.1. Übersicht der Hauptkriterien

Qualitätskriterium A	50 %	Auftragsbezogene Qualifikation des Bieters
Qualitätskriterium B	30 %	Qualität der Projektdurchführung
Kostenkriterium C	20 %	Honorar/Preis

2.2 Wertung

Qualitätskriterium A1 10 % Eigendarstellung des Bieters.

Darzustellen ist die Arbeitsweise des Bieters bezüglich der Projektbearbeitung und der Zusammenarbeit mit den anderen am Projekt beteiligten Akteuren. Des Weiteren der Umgang mit Planungsänderungen, Nachträgen sowie der Qualitätssicherung und der Gewährleistung der Termin- und Kostensicherheit.

Bewertet wird die zu erwartende Qualität der Auftragsbearbeitung und die Einbindung in die Arbeit der am Projekt beteiligten Planer.

Bewertung mit 0 bis 10 Punkten.

Qualitätskriterium A2 40 % Qualität auftragsbezogene Referenzen.

Bewertet werden die gleichen 2 Referenzen, die zum Eignungsnachweis vorgelegt wurden. Zu den Voraussetzungen und Angaben siehe dort.

Bewertet wird die Qualität der Referenzen sowie Herangehensweise und Herausforderungen bezüglich der im vorliegenden Projekt erwarteten Planungsqualität.

Bewertung mit 0 bis 10 Punkten.

Qualitätskriterium B1 5 % Qualität der Projektleitung.

Die für die Projektleitung vorgesehene Person ist zu benennen, ihre Qualifikation anzugeben und die Berufserfahrung (Jahre) im entsprechenden Bereich anzugeben. Mit der Benennung

wird verbindlich erklärt, dass die benannte Person bereit und in der Lage ist, die Projektleitung persönlich und hauptverantwortlich zu erbringen und über eine der Leistung entsprechende Qualifikation verfügt.

Bewertet wird die Berufserfahrung der Projektleitung.

0 Punkte bei fehlender Angabe oder Qualifikation,

2 Punkte je Jahr der Berufserfahrung,

10 Punkte bei 5 Jahren oder mehr Berufserfahrung.

Qualitätskriterium B2 15 % Qualität der Projektbearbeitung.

Die Vorgehensweise in der Projektbearbeitung ist darzustellen, insbesondere auch mit Blick auf Planungsänderungen, Nachträge sowie die Qualität der Bauausführung und die Termin- und Kostensicherheit.

Des Weiteren ist darzulegen, wie die Zusammenarbeit mit anderen am Projekt beteiligten Planern vorgesehen ist, insbesondere mit dem verantwortlichen Architekturbüro.

Bewertet wird

die Vorgehensweise mit 6 Punkten

die Zusammenarbeit mit 4 Punkten.

Qualitätskriterium B3 10 % Verfügbarkeit und Präsenz.

Darzustellen ist die Verfügbarkeit weiterer für das Projekt notwendiger Personen (Planungsteam), in Ergänzung der Projektleitung, auch mit Blick auf kurzfristige Lastspitzen in der Auftragsbearbeitung.

Ebenfalls darzulegen ist die Präsenz vor Ort (bedarfsbezogen in angemessenem Umfang) sowie die Reaktionszeit bei dringenden Fragen während der Bauzeit bzw. Fragen/Problemen auf der Baustelle.

Bewertet wird

die Verfügbarkeit weiterer Personen mit 3 Punkten

die Präsenz und Reaktionszeit mit 7 Punkten.

Kostenkriterium C1 19 % Grundhonorar.

Das Honorar für das Erbringen der verfahrensgegenständlichen Leistungen (Grundhonorar) ist anzubieten. Dabei ist das jeweilige Leistungsbild der Grundleistungen zu Grunde zulegen. Soweit maßgeblich, ist die Kalkulationsbasis des Honorars anzugeben, also z. B. die Honorarzone und der Honorarsatz für Leistungen nach HOAI. Die Nebenkosten sind anzugeben und werden in die Wertung einbezogen.

Bewertet wird die Höhe des angebotenen Grundhonorars. Der Bieter mit dem günstigsten Angebotspreis erhält die höchste Punktzahl 10.

Die Preise der übrigen Angebote werden im Verhältnis zu der Punktzahl des günstigsten Bieters linear prozentual schlechter bewertet.

Angebote, deren angebotenes Honorar mindestens doppelt so hoch ist wie das günstigste Honorar, erhalten null Punkte.

Kostenkriterium C2 1 % Nachweisleistungen.

Der Stundensatz für Nachweisleistungen der als Projektleiter benannten Person ist anzubieten. Die Nebenkosten sind anzugeben und werden in die Wertung einbezogen.

Die weiteren Stundensätze des Bieters für Nachweisleistungen sind anzugeben, werden jedoch nicht in die Wertung einbezogen.

Bewertet wird die Höhe des angebotenen Stundensatzes Projektleiter. Der Bieter mit dem günstigsten Angebotspreis erhält die höchste Punktzahl 10.

Die Preise der übrigen Angebote werden im Verhältnis zu der Punktzahl des günstigsten Bieters linear prozentual schlechter bewertet.

Angebote, deren angebotenes Honorar mindestens doppelt so hoch ist wie das günstigste Honorar, erhalten null Punkte.

3. Ablauf der Angebotsprüfung

Der Submissionstermin fand am 04.09.2025 um 11:30 Uhr statt. Die Angebotsprüfung begann am 05.09.2025 durch das Büro Reschl. In einer gründlichen Sichtung der Unterlagen wurden zuerst die Abgaben nach den Eignungskriterien beurteilt. Anschließend fand die Wertung der Angebote nach den Zuschlagskriterien statt.

Die Ergebnisse wurden am 11.09.2025 mit dem Wertungsgremium besprochen und final abgestimmt.

4. Wertungsübersicht

4.1. Angebotswertung Leistungsbereich Elektro

	Bieter 1	KIENLE Beratende Ingenieure GmbH	Bieter 3
Anmerkung	EK nicht erfüllt: keine Wertungen		
A Qualitätskriterium A 50%: Auftragsbezogene Qualifikation des Bieters	0,00%	46,00%	44,00%
B Qualitätskriterium B, 30 %: Organisation der Projektdurchführung	0,00%	29,50%	29,50%
C Kostenkriterium C, 20 %: Honorar/Preis	0,00%	19,74%	19,76%
Summe vorläufiges Ergebnis	0,00%	95,24%	93,26%

Geprüfte Angebotssumme incl. Nachlässe:

Bieter 2 Kienle Beratende Ingenieure GmbH, Ostrach

287.623,63 € (Brutto)

Bieter 3

291.300,73 € (Brutto)

4.2 Angebotswertung Leistungsbereich HLS

	Bieter 1	Bieter 2	Planungsbüro Francesco Amato	Bieter 4	Bieter 5
Anmerkung	keine	EK nicht erfüllt:			Referenzen
A Qualitätskriterium A 50%: Auftragsbezogene Qualifikation des Bieters	30,00%	0,00%	46,00%	46,00%	40,00%
B Qualitätskriterium B, 30 %: Organisation der Projektdurchführung	15,50%	0,00%	30,00%	28,00%	21,00%
C Kostenkriterium C, 20 %: Honorar/Preis	16,97%	0,00%	18,80%	19,07%	20,00%
Summe vorläufiges Ergebnis	62,47%	0,00%	94,80%	93,07%	81,00%

Geprüfte Angebotssumme incl. Nachlässe:

Bieter 3 Planungsbüro Amato, Friedrichshafen

271.219,09 € (Brutto)

Bieter 1

296.612,77 € (Brutto)

Bieter 4

270.084,49 € (Brutto)

Bieter 5

259.337,35 € (Brutto)

4.3 Angebotswertung Leistungsbereich Tragwerksplanung

	Kuttruff Ingenieure GmbH & Co.KG	Bieter 2	Bieter 3	Bieter 4	Bieter 5	Bieter 6
Anmerkung	Angebot	Angebot			keine Ange-	
A Qualitätskriterium A 50%: Auftragsbezogene Qualifikation des Bieters	45,00%	44,00%	40,50%	48,00%	32,00%	43,00%
B Qualitätskriterium B, 30 %: Organisation der Projektdurchführung	27,50%	29,00%	19,00%	29,50%	0,00%	22,75%
C Kostenkriterium C, 20 %: Honorar/Preis	19,67%	13,90%	13,77%	10,21%	0,00%	11,43%
Summe vorläufiges Ergebnis	92,17%	86,90%	73,27%	87,71%	32,00%	77,18%

Geprüfte Angebotssumme incl. Nachlässe:

Bieter 1 Kuttruff Ingenieure GmbH & Co.KG	177.521,95 € (Brutto)
Bieter 2	234.528,84 € (Brutto)
Bieter 3	235.662,45 € (Brutto)
Bieter 4	268.088,28 € (Brutto)
Bieter 5	kein Angebot
Bieter 6	256.865,99 € (Brutto)

5. Weiteres Verfahren und Vergabeempfehlung

4.1. Weiteres Verfahren

Unklarheiten bzw. fehlende Angaben konnten während der Angebotsprüfung vollumfänglich geklärt werden.

Das Bewertungsgremium empfiehlt als nächsten Schritt die Vergabe durchzuführen.

4.2. Vergabeempfehlung Leistungsbereich Elektro

Das Bewertungsgremium empfiehlt die Beauftragung des wirtschaftlichsten Angebots, **KIENLE Beratende Ingenieure GmbH** aus Ostrach. Das Angebot ist vollständig und erfüllt die Anforderung aus dem Verfahren, es kann für die Vergabe herangezogen werden.

Alle Bieter werden im Auftrag der Stadt Markdorf durch die Vergabestelle über das Ergebnis des der Angebotsprüfung informiert.

4.3. Vergabeempfehlung Leistungsbereich HLS

Das Bewertungsgremium empfiehlt die Beauftragung des wirtschaftlichsten Angebots, **Planungsbüro Francesco Amato** aus Friedrichshafen. Das Angebot ist vollständig und erfüllt die Anforderung aus dem Verfahren, es kann für die Vergabe herangezogen werden.

Alle Bieter werden im Auftrag der Stadt Markdorf durch die Vergabestelle über das Ergebnis des der Angebotsprüfung informiert.

4.4. Vergabeempfehlung Leistungsbereich Tragwerksplanung

Das Bewertungsgremium empfiehlt die Beauftragung des wirtschaftlichsten Angebots, **Kuttruff Ingenieure GmbH & Co. KG** aus Ravensburg. Das Angebot ist vollständig und erfüllt die Anforderung aus dem Verfahren, es kann für die Vergabe herangezogen werden.

Alle Bieter werden im Auftrag der Stadt Markdorf durch die Vergabestelle über das Ergebnis des der Angebotsprüfung informiert.

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

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

Da es sich um ein reines Vergabeverfahren handelt fallen keine Auswirkungen auf den Klimaschutz an.

Herr Umapathy vom Büro Reschl Stadtentwicklung führt die Beratungsunterlage ausführlich aus. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass durch eine neue Regelung die Planer-Honorare zusammenaddiert werden müssen und dadurch der EU-Schwellenwert überschritten wird. Dadurch wird ein aufwendigeres Verfahren nötig und statt gewünschtem Bürokratieabbau wird noch mehr Bürokratie aufgebaut.

Diskussion

Herr Bitzenhofer findet die Angebotssumme nicht als zweitrangiges Kriterium. Er fragt, ob die Zuschlagskriterien den Angebotsunternehmen bekannt waren, was Herr Umapathy bejaht. Herr Bitzenhofer erkundigt sich, warum der Gemeinderat bei der Besetzung des Gremiums nicht miteinbezogen wurde. Außerdem findet er das Kriterium A „auftragsbezogene Qualifikation des Bieters“, das mit 50 % bewertet wurde kritisch, da dieses subjektiv und nicht messbar ist. Firmen die gut sind, aber noch nicht mit dem Büro Reschl zusammengearbeitet haben, werden dadurch benachteiligt und kommen dadurch gar nicht erst zum Zug. **Herr Wild** würde gerne wissen, wer die Prozentsätze der Zuschlagskriterien festgelegt hat. Herr Umapathy antwortet, dass es sich um Erfahrungswerte aus VgV-Verfahren handelt. Die Werte wurden mit der Verwaltung abgesprochen. Die Referenzprojekte seien am Schluss ausschlaggebend. **Herr Mutschler** findet eine Einstufung nach Referenzen mutig und vergleichbar mit einer Wette. Eine Bewertung von nur 20 % beim Kriterium C Honorar/Preis findet er schwierig. Andererseits kann er auch nachvollziehen, dass Firmen mit guten Referenzobjekten am Ende besser sind, als der günstigste Anbieter, der in dem Bereich Schule wenig Ahnung hat. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass er insgesamt das Unbehagen zu dem Verfahren teilen kann. Durch die Ausschreibung wird versucht eine größtmögliche Transparenz herzustellen, aber am Ende kann nie eine komplette Vergleichbarkeit und Gerechtigkeit in der Entscheidung erreicht werden. Bei den Kosten der Planungsbüros sieht er kein großes Problem, da nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) ausgeschrieben wird und die Kosten deswegen nicht stark divergieren. Die Gewichtung der Kosten kann daher insgesamt reduziert werden, da sich diese in einem vergleichbaren Rahmen bewegen. Für **Herrn Holstein** ist das einzige Positive, dass es sich um regionale Unternehmen handelt. Ihm liegt die Vergabe an das Planungsbüro Amato im Leistungsbereich HLS schwer im Magen, da mit diesem Büro an der Jakob-Gretser-Schule schlechte Erfahrungen gemacht wurden. Seiner Meinung nach werden die Firmen zwar nach Projekten bewertet, die sie gemacht haben, aber nicht nach der Qualität der Projekte. Herr Holstein ist nicht glücklich mit dem Verfahren und findet, dass neue Kriterien festgelegt werden sollten. Herr Müller von mmp Architekten sieht das anders als Herr Holstein. Er hat keinen negativen Eindruck vom Büro Amato. Der Gemeinderat sehe oft nur das Ergebnis, kenne aber nicht die Prozesse, die dahinterstecken. **Herr Neumann** erkundigt sich, ob überlegt wurde, das Projekt schlüsselfertig zu vergeben. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass der Kindergarten in Markdorf Süd schlüsselfertig vergeben wurde, aber deswegen auch nicht kostengünstiger war. Er erinnert sich daran, dass damals im Gemeinderat diskutiert wurde, das VgV-Verfahren zu präferieren. Für **Herrn Wild** wäre wichtig, dass das Planungsbüro bis zum Schluss Ansprechpartner vor Ort ist und sich um Probleme kümmert. Nachdem es keine Fragen mehr gibt, wird zur Abstimmung aufgerufen.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt mehrheitlich mit 16 Ja-Stimmen (C. Achilles, U. Achilles, Bartosz, Bitzenhofer, A. Brielmayer, B. Brielmayer, Bürgermeister Riedmann, Fast, Dr. Gantert, Gretschner, Mock, Mutschler, Neumann, Roth, Sträble, Wild) und 4 Enthaltungen (Haas, Holstein, Dr. Walliser, Zanker),

1. die Leistungen für den Leistungsbereich Elektroplanung an den wirtschaftlichsten Bieter KIENLE Beratende Ingenieure GmbH aus Ostrach in Höhe von Brutto 287.623,63 € zu vergeben.
2. die Leistungen für den Leistungsbereich HLS Planung an den wirtschaftlichsten Bieter Planungsbüro Francesco Amato aus Friedrichshafen in Höhe von Brutto 271.219,09 € zu vergeben.
3. die Leistungen für den Leistungsbereich Tragwerksplanung an den wirtschaftlichsten Bieter Kuttruff Ingenieure GmbH & Co. KG aus Ravensburg in Höhe von Brutto 177.521,95 € zu vergeben.
4. dass die notwendigen Mittel in den jeweiligen Haushalten und Haushaltsjahren bereitgestellt werden sollen.

90 Fortführung von Projekten aus dem Förderprogramm ZIZ und künftige strukturelle Aufstellung der Themen Marketing, Tourismus und Kultur
Vorlage: 2025/732

Beratungsunterlage

Mit dem Förderprogramm ZIZ (Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren) konnten in den vergangenen 24 Monaten vielfältige Maßnahmen, Projekte und Veranstaltungen zur Aufwertung und Belebung der Innenstadt umgesetzt werden. Dazu standen und stehen insgesamt 1,464 Mio. EUR Fördermittel zur Verfügung. Das Förderprogramm ermöglichte u.a. dauerhafte Anschaffungen, Baumaßnahmen, konzeptionelle Beratungen, Coachings in der Onlinevermarktung, die Entwicklung einer Stadtmarke aber auch das Ausprobieren neuer Veranstaltungen oder etwa den Probetrieb des Ulrich5 als Bürgerwerkstatt. Zum 30. November 2025 läuft dieses Förderprogramm aus, bis dahin müssen alle Maßnahmen abgerechnet sein. Anknüpfende Förderprogramme sind noch nicht konkret ausgerufen, werden aber natürlich bei Inkrafttreten umgehend aktiviert. Jedoch muss sich die Stadt Markdorf nun überlegen, welche Projekte, Maßnahmen und Veranstaltungen nach ZIZ fortgeführt werden sollen. Dazu benötigt es personelle und auch finanzielle Ressourcen.

Überlegungen zu einer künftigen Zusammenarbeit

Der Schwerpunkt im Einsatz der personellen Ressourcen für ZIZ-Projekte lag und liegt beim Team Markdorf Marketing und hat – insbesondere auch im Hinblick auf die Veranstaltungen und den Betrieb des Ulrich 5 – Frau Bücken und ihr Team extrem gefordert. Für die Fortführung ist daher besonders diese Abteilung in den Fokus zu nehmen. Aus der Stadtmarke, die im Lenkungskreis grundsätzlich Zustimmung gefunden hat, ergeben sich aber allerlei Aufgabenstellungen, die auch Bereiche der Stadtverwaltung, des Tourismus und des Kulturamts

betreffen. Nicht zuletzt aus diesem Grund, aber auch weil grundsätzlich eine Artverwandtheit der gemeinsamen Themen begründet werden kann, beschäftigen sich die genannten Akteure seit geraumer Zeit mit Überlegungen zu einer möglichen intensiven Zusammenarbeit, einer organisatorischen Zusammenlegung. Dass dies auch andere Städte in der Umgebung zu Hauf tun, bestätigt Vorteile und Synergien aus einer solchen Zusammenarbeit.

Eine Zusammenführung in einer gemeinsamen Rechtsform ist aktuell nicht möglich, weil die Themen bislang wie folgt aufgestellt sind:

- Marketing – Organisation über den Verein Markdorf Marketing e.V. plus Stellenanteile einer Mitarbeiterin bei der Stadt Markdorf (aktuell mit 3 Personen und 1,5 Stellen plus Minijob besetzt)
- Tourismus – Betrieb durch den Verein Tourismusgemeinschaft Gehrenberg e.V. (kurzfristig wieder mit 3 Personen und 1,8 Stellen besetzt, davon sind 51% anteilig für die Stadt Markdorf, die restlichen 49% stehen den GVV-Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal und Oberteuringen zu)
- Kulturamt – angehörig zur Kernverwaltung der Stadt Markdorf (aktuell mit 2 Personen und 1,3 Stellen besetzt)

Aber durch ein räumliches Zusammenrücken könnten die drei Teams ihre Aufgabennähe im praktischen Betrieb noch besser sondieren und gemeinsames Arbeiten im „doing“ entwickeln. Insbesondere im Veranstaltungsbereich sind Synergien in den Bereichen Werbung, Vermarktung und Abwicklung vorstellbar, aber auch bei den Aufgaben im Standortmarketing und touristischen Zielsetzungen für Markdorf könnten die Kompetenzen der Teams gebündelt werden.

Das Team Tourismus ist bereits im Gebäude Marktstraße 1 beheimatet, die Teams Marketing und Kultur könnten im selben Gebäude einziehen, dazu wäre das Obergeschoss geeignet. Zumal das Team vom Marketing im Zuge der Veräußerung des Bischofsschlosses ohnehin wieder neu untergebracht werden muss. Die im OG angesiedelten Vereinsnutzungen müssten allerdings beendet werden und – wenn möglich – mit einer Alternative bedacht werden. Dazu soll der aktuell ebenfalls laufende Prozess der Vereinsförderung Antworten finden.

Das konkrete Raumkonzept im Obergeschoss müsste noch ausgearbeitet werden, auch stünden ein paar Renovierungsarbeiten an, für die im Haushalt 2026 Mittel angemeldet sind. Das Erdgeschoss bietet aktuell 4 Arbeitsplätze, im Obergeschoss wären weitere 4 Arbeitsplätze sowie ein kleiner Besprechungsbereich in zwei abtrennbaren Büros möglich. Insofern könnten insg. 8 Arbeitsplätze für das Team Marketing, Tourismus und Kultur zur Verfügung stehen. Von den bisher 8 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind 6 in Teilzeit beschäftigt, weshalb auch gemeinsame Nutzungen eines Arbeitsplatzes machbar wären.

Die finanziellen jährlichen Aufwendungen in die drei Themen können **auf Grundlage der Planung 2026** wie folgt grob skizziert werden:

Abteilung	Personalkosten	Sachkosten	Gesamtkosten
Marketing	160.000,00 €	102.600,00 €	262.600,00 €
Tourismus	86.700,00 €	65.500,00 €	152.200,00 €
Kultur	45.200,00 €	179.150,00 €	224.350,00 €
Insgesamt	291.900,00 €	347.250,00 €	639.150,00 €

Im Bereich Kultur wurden insbesondere die Veranstaltungen Stadtfest, Musik im Schlosshof und Open Air mit Personal und Sachkosten (inkl. Verrechnungslöhne Bauhof) angesetzt. Außerdem sind bei den Sachkosten auch Ausgaben für die Stadtgalerie enthalten, weil diese auch der städtischen Kulturarbeit hinzugerechnet werden sollten.

Voraussetzungen für die Fortführung von ZIZ-Projekten

Die neue Stadtmarke, beinhaltet einige Bereiche, die in engem Zusammenhang mit dem Aufgabenbereich vom Markdorf Marketing e.V. stehen. Wie zum Beispiel das Fortführen der beiden Leitveranstaltungen Markdorf Spirits und des Kindertheaterfestivals, inklusive Kindermeile. Auch das Ulrich5 soll weitergeführt und durch den Markdorf Marketing e.V. gemanagt werden. Diese Kosten konnten bisher zu 75% mit dem Zuschuss aus dem ZIZ finanziert werden. Der Lenkungskreis schlägt die Fortführung dieser Veranstaltungen / der Einrichtung vor.

Auch Maßnahmen zum Leerstandsmanagement, der Wirtschaftsförderung und der Gastronomie, wie auch der enge Austausch mit dem Tourismus stehen auf dem Plan. Ohne Anpassungen in der Personalstruktur, lassen sich der Umfang der Veranstaltungen, das Ulrich 5, das Leerstandsmanagement und die Unterstützung in der Wirtschaftsförderung nicht umsetzen, da diese ausschließlich Arbeitszeit beanspruchen.

Zur Erfüllung der beschriebenen Aufgaben des Markdorf Marketing e. V. müssten zusätzliche personelle und finanzielle Ressourcen bereitgestellt werden. Insbesondere personell ist es zukünftig nicht möglich die Fülle an Aufgaben umzusetzen.

In der folgenden Auflistung sind die dafür anfallenden Kosten im Bereich Marketing aufgeführt.

Leistungen	Aufwand allgemein	Veranstaltungen
Spirits Markdorf		13.000,00 €
Kindertheaterfestival		13.000,00 €
Kindermeile		5.000,00 €
Weihnachtsmarkt		13.000,00 €
Bauhofleistungen		7.000,00 €
Homepage, Gestaltung	2.000,00 €	
GEMA	2.500,00 €	
Künstlersozialabgabe	400,00 €	
Markdorf Gutscheine	8.100,00 €	
Geschäftsausgaben	4.900,00 €	
Social Media	2.000,00 €	
Software	3.000,00 €	
Osteraktion		1.000,00 €
Gutscheinaktion		500,00 €
Dixie & Friends		3.000,00 €
Stadtradeln		1.100,00 €
Sommer Sonne Sandeln		600,00 €
Standortmarketing	3.000,00 €	
Leerstandsmanagement	1.500,00 €	
Wirtschaftsförderung	1.000,00 €	
Ulrich 5	17.000,00 €	
Personalkosten	122.000,00 €	
zusätzliche Personalkosten	38.000,00 €	
Gesamtkosten	205.400,00 €	57.200,00 €
Einnahmen Aktionsgem./ Proma	-6.000,00 €	
Einnahmen Ulrich 5	-8.000,00 €	
Personalkostenzuschuss	-160.000,00 €	
Sachkostenzuschuss	-22.800,00 €	-57.200,00 €
Sonstige Einnahmen Sponsoring u.ä.	-8.600,00 €	
Summe Einnahmen	-205.400,00 €	-57.200,00 €

Die Gesamtausgaben belaufen sich nach der aktuellen Planung auf 262.600 Euro. Die aktuell gewährten Zuschüsse würden unter Berücksichtigung der geschätzten Einnahmen zu einem Fehlbetrag von ca. 98.000 Euro führen. Die Finanzierung erfolgte bisher überwiegend über den Personalkostenzuschuss für die Geschäftsführung (bis zu 90.000 Euro pro Jahr auf Nachweis) und den Zuschuss für Sachleistungen in Höhe von 60.000 Euro pro Jahr. Insbesondere die Veranstaltungen und das Ulrich 5 konnten mit dem Zuschuss aus dem ZIZ finanziert werden.

Nachdem das ZIZ ab 2026 entfällt, muss die zukünftige Finanzierung des Vereins beschlossen werden. Mögliche Einnahmen aus dem Sponsoring können nicht die gesamten Kosten decken und ob eine Landesförderung möglich ist, ist derzeit noch offen. Damit eine Planung

für 2026 ermöglicht werden kann, ist die Erhöhung des Zuschusses für das Stadtmarketing bzw. die Entscheidung hierüber nun notwendig.

Zur Umsetzung hat der Lenkungskreis bereits vorberaten und die Verwaltung beauftragt, dem Gemeinderat einen Vorschlag für die Budgeterhöhung zu erarbeiten. Der Personalkostenzuschuss müsste von bisher 90.000 Euro auf einen Betrag von bis zu 160.000 Euro pro Jahr erhöht werden, womit dann alle MitarbeiterInnen des Markdorf Marketing abgedeckt wären.

Zur Planung und Durchführung der Veranstaltungen und der weiteren Leistungen sollte der Sachkostenzuschuss an den Markdorf Marketing e. V. in Höhe von 60.000 Euro auf bis zu 80.000 Euro pro Jahr erhöht werden. Diese Erhöhung wird auf Nachweis der tatsächlich entstandenen Kosten ausgezahlt.

Die sonstigen Einnahmen müssen durch die Suche nach Sponsoren und andere Möglichkeiten gedeckt werden.

Fazit:

Die aktuelle Haushaltslage erschwert die Entscheidung über diese Anhebungen zugegebenermaßen erheblich. Jedoch ist für alle Akteure in der Verwaltung nach Ablauf des ZIZ-Förderzeitraums eine Positionierung des Gemeinderats unumgänglich, um die aus der intensiven innerstädtischen Entwicklungsarbeit gewonnen Erfolge und Maßnahmen zu verfestigen bzw. fortzuentwickeln. Die künftige Zusammenarbeit von „MTK“ (Marketing, Tourismus und Kultur) soll die gemeinsamen Anstrengungen besser vernetzen und bündeln sowie Synergien im Ressourceneinsatz erzeugen. Hierzu würde der Rat fortlaufend informiert.

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

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

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt vorbehaltlich der Entscheidung im Rahmen der Haushaltsplanberatung:

1. Die Erweiterung und Erhöhung des Personalkostenzuschusses auf bis zu 160.000 Euro pro Jahr auf Nachweis der angefallenen Kosten und
2. die Erhöhung des Sachkostenzuschlags auf bis zu 80.000 Euro pro Jahr auf Nachweis.
3. Die Ansiedlung der drei Themen Marketing, Tourismus und Kultur unter einem Dach in der Markstraße 1 wird vom Rat befürwortet und die Verwaltung mit der weiteren Ausarbeitung beauftragt.

Frau Holzhofer führt in den Tagesordnungspunkt ein und erläutert die Vorteile einer Zusammenlegung von Marketing, Kultur und Tourismus. Bei allen drei Bereichen gibt es Doppelungen von Themen und mögliche Synergien. Eine räumliche Zusammenlegung schafft außerdem eine bessere Vernetzung nach außen und eine klarere Struktur. Frau Holzhofer erläutert den Budget- und Personalbedarf bei Markdorf Marketing e.V. und stellt danach die Kostenstruktur der drei Bereiche Marketing, Tourismus und Kultur vor. Der städtische Zuschuss zu Markdorf Marketing e.V. erläutert sie am Schluss. Frau Bücken präsentiert die Marketing Maßnahmen aus dem Stadtmarkenkonzept.

Diskussion

Herr Bitzenhofer findet, dass sich das Geleistete sehen lassen kann und fortgeführt werden sollte. Dies erfordert finanzielle Ressourcen, eventuell muss in den Haushaltsplanberatung die eine oder andere Maßnahme gekürzt werden. Die Zusammenlegung von Marketing, Tourismus und Kultur wird von den Freien Wählern befürwortet, ebenso wird der geänderte Empfehlungsbeschluss befürwortet. Herrn Bitzenhofer ist außerdem wichtig, die Vision der 4. Säule, dem Citymanagement nicht aus den Augen zu verlieren. **Herr Neumann** war bei einigen Veranstaltungen und Arbeitskreisen involviert und beteiligt. Grundsätzlich findet er, dass einer Erhöhung zugestimmt werden sollte. Er befürchtet, dass aus leeren Einkaufsstrassen soziale Brennpunkte werden könnten. Daher schlägt er vor zu investieren und dem entgegenzuwirken. Mit der Zeit muss man dann schauen, welche Maßnahmen erfolgreich sind und welche nicht. Eine Zusammenlegung der drei Bereiche Marketing, Tourismus und Kultur findet er gut und Synergien können genutzt werden. Da es überall Preissteigerungen gibt, findet er die Erhöhung des Sachkosten- und Personalkostenzuschlages ok. Er spricht noch das Thema Verrechnung der Eventhütten an. Momentan werden die Bauhofkosten in Zusammenhang mit den Eventhütten Markdorf Marketing in Rechnung gestellt. Er fragt, wie das zukünftig gehandhabt wird. Frau Meißner antwortet, dass die Bauhofkosten verrechnet werden müssen. Entweder werden die Kosten an Markdorf Marketing verrechnet oder im Sinne einer Förderung im Haushalt intern verrechnet. **Frau Mock** stellt fest, dass sich Unternehmer bei schlechter Liquidität Gedanken machen, eher an Marketing zu sparen. Das zeigen die Erfahrungswerte. In dem Fall findet sie aber durchhalten und durchziehen angebrachter. Sie fragt, ob im Beschluss die Klausel „vorbehaltlich der Entscheidung im Rahmen der Haushaltsplanberatung“ aufgenommen werden kann. Dann wäre die Freiheit noch da, eventuell Kürzungen vorzunehmen. Die räumliche Zusammenlegung findet Frau Mock gut. Sie erkundigt sich, wie die Struktur des Viererverbundes Tourismus bestehend aus Markdorf, Oberteuringen, Bermatingen und Deggenhausertal nach der Zusammenlegung aussehen kann und hofft, dass das Viererkonstrukt so erhalten bleiben kann. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass falls sich der Verein irgendwann alleine nicht mehr tragen kann, der Bereich Tourismus dann auf Verbandsebene integriert werden wird. Das würde dann eine Rekommunalisierung zum Gemeindeverwaltungsverband bedeuten. **Herr Haas** findet eine Zusammenlegung aufgrund der Synergien ebenfalls sinnvoll. Ihm fehlt jedoch eine Aufschlüsselung der Einnahmen, Ausgaben und Sponsoringanteile der einzelnen Veranstaltungen. Wegen der Haushaltsschieflage und dem großen Kostendruck müssen zukünftige Ausgaben genau kalkuliert und bewertet werden. Weil ihm die Daten fehlen, kann er heute dem Beschluss nicht zustimmen. **Frau Fast** sieht einerseits die schlechte Haushaltslage, anderer-

seits die Wichtigkeit von Veranstaltungen, die eine Stadt lebendig machen. Projekte in der Stadt bringen die Menschen zusammen und beleben die Stadt. Sie wird dem Beschlussvorschlag daher zustimmen. **Herr Achilles** findet die Zusammenlegung der drei Bereiche gut. Was die Veranstaltungen angeht, die vom Förderprogramm finanziert wurden, muss zukünftig geprüft werden, welche Veranstaltungen Sinn machen. Ein Spirituosen Festival findet er persönlich etwas grenzwertig, Kultur und Musik dagegen wichtig. Da er bis jetzt keinen Haushalt gesehen hat und die Vereinsförderrichtlinie auch noch nicht fertiggestellt ist, müssen freiwillige Leistungen, wie die Planstelle für 70.000 €, noch diskutiert werden. Er findet es schwierig, wenn kurz nach der Erhöhung der Zweitwohnungssteuer freiwillige Leistungen beschlossen werden. Er nimmt die Informationen zur Kenntnis, diese sollte aber im Rahmen der Haushaltsplanberatung nochmal diskutiert werden. Einer Zusammenlegung kann er zustimmen. **Herr Dr. Gantert** hätte gerne im Nachgang die Präsentation. Er erkundigt sich, ob im Beschlussvorschlag nun der Vorbehalt zur Haushaltsplanberatung eingefügt wird, was Herr Bürgermeister Riedmann bestätigt. Der Beschluss wird in eine Empfehlung umgewandelt. Frau Bücken ergänzt, dass sie die Empfehlung braucht, um die Veranstaltungstermine für 2026 zu veröffentlichen. Die Termine können dann immer noch abgesagt werden. Herr Dr. Gantert erkundigt sich, welche Veranstaltungen künftig gestrichen werden sollen. Frau Bücken antwortet, dass die kleineren Veranstaltungen wie zum Beispiel die Spanische Nacht gestrichen werden. Weiterhin stattfinden werden Markdorf Spirits, das Kindertheaterfestival und das Ulrich5. **Frau Mock** fragt, ob die Ziffern 1-2 als Empfehlung und Ziffer 3 als Beschluss abgestimmt werden kann, was Herr Bürgermeister Riedmann bejaht. **Herr Achilles** und **Herr Neumann** stellen fest, dass die Kostensteigerungen bei den Personalkosten nicht korrekt dargestellt sind. Herr Bürgermeister Riedmann bestätigt dies. Die Personalkosten waren in den letzten Jahren auch da, wurden nur anders und zwar im städtischen Haushalt dargestellt. Die Kostensteigerungen relativieren sich deshalb. **Herr Achilles** bittet, dass die Beratungsunterlage nochmal überarbeitet werden sollte. **Herr Dr. Walliser** findet, dass sowohl die Bevölkerung als auch der Handel und der Tourismus von einer Zusammenlegung profitieren. Ihn würde interessieren, wie der Tourismusverein und der Einzelhandel finanziell in die Pflicht genommen werden. Herr Bürgermeister Riedmann erläutert, dass die Gastgeber Beiträge an den Tourismusverein bezahlen und auch die Mitglieder der Aktionsgemeinschaft Beiträge an Markdorf Marketing bezahlen. Er merkt an, dass die Beitragszahlungen der Gastgeber ein aussterbendes Konstrukt in Zeiten von digitaler Vertriebswege sind. Nachdem es keine Fragen mehr gibt, schlägt Herr Bürgermeister Riedmann vor, die Ziffer 1 und 2 als Empfehlung und Ziffer 3 als Beschluss abzustimmen. Auf die Frage, ob getrennt abgestimmt werden soll, meldet sich kein Ratsmitglied. Die Abstimmung erfolgt daher für Ziffer 1 bis 3.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat **empfiehlt** vorbehaltlich der Entscheidung im Rahmen der Haushaltsplanberatung mit 17 Ja-Stimmen (C. Achilles, U. Achilles, Bartosz, Bitzenhofer, A. Brielmayer, Bürgermeister Riedmann, Fast, Dr. Gantert, Gretscher, Holstein, Mock, Mutschler, Neumann, Roth, Sträßle, Dr. Walliser, Wild), 2 Enthaltungen (A. Brielmayer, Zanker) und 1 Nein-Stimme (Haas),

1. die Erweiterung und Erhöhung des Personalkostenzuschusses auf bis zu 160.000 Euro pro Jahr auf Nachweis der angefallenen Kosten und
2. die Erhöhung des Sachkostenzuschlags auf bis zu 80.000 Euro pro Jahr auf Nachweis.
3. Mit gleicher Stimmabgabe (17 – 2 – 1) **beschließt** er außerdem die Ansiedlung der drei Themen Marketing, Tourismus und Kultur unter einem Dach in der Markstraße 1. Die Verwaltung wird mit der weiteren Ausarbeitung beauftragt.

Sitzungspause von 20:07 – 20:15 Uhr

- 91 Baugebiet "Klosterörschle"**
- Beratung und Beschlussfassung zur Energie- und Wärmeversorgung des Baugebiets
Vorlage: 2025/721

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgezogen und vertagt.

- 92 Baugebiet „Klosterörschle“**
a) Vorstellung verschiedener Varianten der Verkehrsanlagen (Straßen, Wege und Plätze)
b) Beschlussfassung zu den Oberflächenmaterialien
Vorlage: 2025/706

Beratungsunterlage

Bisherige Beratungen

27.02.2018	GR	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
08.03.2022	GR	Beratung Vorgehensweise
23.05.2023	GR	Wettbewerbsverfahren "Klosterörschle"
		Externe Prozessbegleitung Beratung und Beschlussfassung
16.04.24	GR	Wettbewerbsverfahren Auslobungskriterien
04.06.24	GR	Nichtoffener Planungswettbewerb Klosterörschle - weiteres Vorgehen
10.09.2024	GR	Mehrfachbeauftragung Präsentation der Entwürfe
05.11.2024	GR	Entscheidung über die städtebaulichen Entwürfe
07.02.2025	GR	Workshop
29.04.2025	GR	Entscheidung über den weiterzuverfolgenden städtebaulichen Entwurf
27.05.2025	GR	Zustimmung Vorentwurf und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung
16.09.2025	GR	Vorstellung der Detailanalyse zur Energie- und Wärmeversorgung des Baugebiets

Sachverhalt

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Klosteröschle“ erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 27. Februar 2018. Seither erfolgte das weitere Verfahren zur Entwicklung des Baugebiets außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, im Rahmen einer Bürgerinformation im März 2022 auch unter Einbeziehung der Öffentlichkeit.

Frühzeitige Beteiligung

In der Gemeinderatssitzung am 27. Mai 2025 stimmte der Gemeinderat dem Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15. Mai 2025 zu und beschloss die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung. Diese fand in der Zeit von Montag, 2. Juni 2025 bis einschließlich Freitag, 4. Juli 2025 statt. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 28. Mai bis einschließlich 3. Juli 2025. Die Abwägung zu den Stellungnahmen soll im Rahmen der Beschlussfassung zum Bebauungsplan-Entwurf erfolgen.

Freianlagen, Regenwasseranlagen und Oberflächengestaltung

Parallel zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auch die Erschließungsplanung für das Baugebiet. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden auch die Materialien für die Herstellung der Erschließungsanlagen, wie zum Beispiel Straßen, Wege und Plätze festgelegt.

Das Gebiet „Klosteröschle“ wird eines von zahlreichen Wohngebieten in Markdorf. Die Erschließung und Oberflächengestaltung soll wirtschaftlich sein und dennoch Qualität besitzen und einen eigenständigen Charakter haben. Die Bewohner sollen sich mit dem Gebiet identifizieren und es soll attraktiv für Investoren sein.

Vor diesem Hintergrund wurden verschiedene Lösungsansätze für die Gestaltung der Oberflächen untersucht, die zur Entscheidung vorgelegt werden.



Plan Vorentwurf Freianlagen Schwerpunkte der Gestaltung sind die beiden Quartierplätze im Norden und Süden sowie die Grüne Mitte mit Spielplatz

Das Gebiet zeichnet sich durch eine weitgehend verkehrsfreie Mitte aus. Die klassische Einteilung in Fahrbahn und Gehweg wird es in diesem Gebiet nicht geben. Das Gebiet ist prädestiniert für die Ausweisung als Mischverkehrsfläche/Spielstraße. Die Festlegung erfolgt in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde.

Bis auf die Zufahrten zu den Tiefgaragen, die notwendige Durchfahrt der Müllfahrzeuge, die Zufahrt für Feuerwehr, Krankentransporte, Rettungsfahrzeuge und Möbelwagen sowie gelegentlichem Anlieferverkehr bleiben die Erschließungsstraßen und Wohnwege weitgehend frei von motorisiertem Verkehr, vor allem von Individualverkehr. Paketdienste und Sammelstationen oder Müllsammelplätze werden noch Thema im Rahmen der Konzeptvergabe sein.

Mit diesen Voraussetzungen besteht die Chance, auch den Erschließungsstraßen und den Wohnwegen mehr Freiraumqualität und damit Aufenthaltsqualität zu geben.

Variante 1

Eine gängige Lösung für die Gestaltung der Oberflächen der Verkehrsanlagen und Plätze ist die Ausführung der Fahrbahn in Asphalt (graue Farbe) und der Aufenthaltsflächen der Quartierplätze und der grünen Mitte in Pflaster (gelbe Farbe). Diese funktionale Lösung wird jedoch den beiden Platzsituationen und der Grünen Mitte wenig gerecht.



Plan Variante 1: Die Verbindung vom Kreisverkehr im Süden zum Anschluss in der Muldenbachstraße im Norden in Asphalt (grau) zu gestalten ist aufgrund der Radien bzw. Kurven, die gefahren werden müssen, technisch sinnvoll. Die Platzflächen, die überwiegend für den Aufenthalt vorgesehen sind und wenig befahren werden, sind in Pflaster (gelb) geplant.



Abb. Gestaltungsbeispiel zu Variante 1- Der Stadtraum weitet sich auf. Seitlich zur Straße entsteht ein kleiner Platz. Vergleichbar ist die Oberfläche der Fahrbahn in Asphalt und die seitliche Platzaufweitung mit Einmündung einer untergeordneten Seitenstraße in Betonpflaster

Variante 2 und 3

Ruhig und ausgewogen erscheint die Planung gegenüber der ersten Variante, wenn die Flächen durchgängig in einem Belagsmaterial hergestellt werden.

Eine Möglichkeit wäre, die gesamten Flächen in Betonpflaster zu planen. Diese Lösung scheidet aus wirtschaftlichen und technischen Gründen in diesem Wohngebiet aus, weil die Fahrbahn in den Kurven nur mit hohem technischen und damit Kostenaufwand belastbar hergestellt werden kann. Ein weiterer Nachteil: in Betonpflaster wäre die Gestaltung des gesamten Gebiets erheblich teurer.

Variante 2

Die zweite Lösung ist, die Flächen einheitlich in Asphalt auszuführen. Dies ist im Gegensatz zur Gestaltung in Betonpflaster technisch und wirtschaftlich eine attraktive Lösung. Jedoch empfindet man Asphalt zunächst nicht als attraktive Oberflächengestaltung. Auch diese nüchterne Lösung unterstützt Freiraumqualität die Grüne Mitte und die der beiden Quartiersplätze noch nicht. Durch eine Bearbeitung der Oberflächen kann der Eindruck verändert werden.

Variante 3

Bei der Bearbeitung der Oberflächen wird man sich auf die diese drei Gestaltungsschwerpunkte konzentrieren.

Das geeignete Verfahren für die Bearbeitung der Asphaltoberflächen ist das Schleifen nach dem Einbau des Asphalts. Beim Schleifen wird die Bitumenumhüllung abgetragen und das Gesteinskorn durch das Schleifen sichtbar herausgearbeitet.

Das optische Erscheinungsbild wird deutlich aufgewertet und erinnert viel weniger an eine Straßenfläche, es entsteht der Eindruck einer feinkörnigen Oberfläche, der entfernt an eine gesplittete Oberfläche erinnert aber keine losen Teile hat oder an einen Terrazzoboden. Dieses Verfahren ist eine dauerhafte und haltbare Lösung. Lediglich bei nachträglichen Grabenarbeiten, die im Laufe der Jahre vorkommen werden, müsste der Arbeitsgang zusätzlich ausgeführt werden. Zudem ist die Bearbeitung kostengünstiger als Betonpflaster. In den befahrenen Bereichen wird auch der Abrieb im Laufe der Zeit sichtbar werden.



Plan Variante 2: Einheitliche Gestaltung der Verkehrsflächen und Platzräume im gesamten Gebiet in Asphalt



Abb.: Gestaltungsbeispiel einer einfachen Asphaltfläche die den Aufenthaltsbereich hier in einem Schulhof einfasst. Mit Asphalt wären alle Belagsflächen der Straßen, Wohnwege, Grünen Mitte und Quartierplätze hergestellt. In den Zentren ist Rasenpflaster (Quartierplatz Nord) und Wassergebundene Decke (Quartierplatz Süd) vorgesehen



Plan Variante 3: Hier haben sich die beiden Quartiersplätze und die Grüne Mitte durch die Oberflächenbearbeitung (Schleifen) von den Wohnwegen und Zufahrten ins Gebiet ab, sie unterstützen die Gestaltungen der beiden Quartiersplätze und die Qualitäten der Grünen Mitte



Abb.: In diesem Gestaltungsbeispiel setzt sich die geschliffenen Asphalt-Oberfläche (hell) von der herkömmlichen, unbehandelten Asphaltoberfläche (dunkel) mit deutlichem Kontrast ab.



Abb.: Übergang von einer geschliffenen Oberfläche (links) zu einer herkömmlichen Asphaltoberfläche (rechts)

Einschätzung der Mehrkosten

Die Kostenbetrachtung bezieht sich auf die Oberflächenbeläge für die drei Varianten. Es wird zugrunde gelegt, dass die Tragschichten und die Einfassungen bei allen drei Varianten unverändert bleiben. Variante 2, die Ausführung in Asphalt ist die Kostenbasis. Für die Ausführung der Platzflächen in Betonpflaster der Variante 1 und für das Schleifen der Asphaltoberflächen der Variante 3 sind jeweils die Mehrkosten bezogen auf die Belagsoberfläche in Asphalt gerechnet.

KGR/ Pos.	Kurztext	Menge ca.	Einheit	Einheitspreis brutto in EUR	Gesamtpreis brutto in EUR
1	Ausführung in Asphalt (Variante 2)	3.030	m ²	ca. 65,35	ca. 198.000
2	Mehrkosten zu 1., seitliche Platzflächen in Betonpflaster mit Natursteinvorsatz gestrahlt, (Variante 1)	685	m ²	ca. 53,50	ca. 36.700
3	Mehrkosten zu 1., Platzflächen um die Grüne Mitte und beide Quartiersplätze Schleifen (Variante 3)	1.565	m ²	ca. 26,10	ca. 41.000

Die geschliffene Asphaltoberfläche ist knapp 5.000 EUR teurer. Es wird jedoch die doppelte Fläche bearbeitet.

Auf die Vor- und Nachteile im Einzelnen, die Gestaltung, die Materialien, der Ausführung, der Nutzung und von Betrieb und Unterhaltung wird in der Sitzung nochmals detailliert eingegangen.

Vorentwurf Freianlagen

Innerhalb der einfassenden Beläge werden in den beiden Quartiersplätzen zwei unterschiedliche Flächen gestaltet. Im Norden ist es ein baumüberstellter Platz in Rasenpflaster, im Süden ist es eine wassergebundene Decke. Beide Plätze werden mit Bäumen überstellt und mit Holzdecks und Pflanzinseln ausgestattet.

Die in Teilen baumüberstellte grüne Mitte erhält einen Mehrzweckstreifen, im Kurvenbereich wird dieser von den größeren Fahrzeugen überfahren, ansonsten sind die Flächen als Aufenthaltsorte mit Sitzgelegenheiten und in der Höhe gestaffelten Pflanzbeeten als Aufenthaltsort ausgestattet. Die Mitte ist eine große nutzbare Rasenfläche in die der Quartiersspielplatz für drei bis sechsjährige Kinder eingebettet ist. Er wird mit Sandflächen, Kletterelementen, Seilrutsche und Schaukelgeräten ausgestattet. In einer Teilfläche wird Regenwasser gesammelt, versickert und abgeleitet.

Die öffentlichen Stellplätze erhalten eine Oberfläche in Rasenpflaster.

Die Fußwege durch die Streuobstwiese werden aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten in wassergebundener Decke geplant.

Für den Kirchweg ist kein Ausbau und kein neuer Oberflächenbelag vorgesehen.



Plan Vorentwurf Freianlagen und Oberflächengestaltung Verkehrsanlagen

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.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat

1. nimmt die Vorstellung der verschiedenen Varianten zur Materialität der Oberflächen im Baugebiet zur Kenntnis und
2. entscheidet über die in der Erschließungsplanung weiterzuverfolgende Variante 3 zur Oberflächengestaltung der Straßen, Wege und Plätze im Baugebiet.

Bernd Brielmayer rückt wegen Befangenheit vom Ratstisch ab.

Herr Bürgermeister Riedmann führt in den Tagesordnungspunkt ein und erklärt, dass die Oberflächengestaltung heute nicht mit der Frage der verkehrlichen Widmung verwechselt werden sollte. Es gebe Kombinationen, auf die Herr Pfaff nachher eingehen wird, generell werde das Thema verkehrliche Widmung im nächsten Schritt der Bebauungsplanung behandelt.

Herr Pfaff von Landschaftsarchitekten bdla präsentiert den Vorentwurf der Freianlagen, der Oberflächengestaltung und der Oberflächenentwässerung. Er zeigt dazu Beispiele für Rasenpflaster in Naturstein und in Betonstein sowie Beispiele für wassergebundene Decken und erhöhte Pflanzelemente und Sitzgelegenheiten.

Herr Pfaff erklärt, dass das gesamte Wohnquartier leider nicht gepflastert werden kann. Die Wege, die das Müllauto nutzt, sollten asphaltiert werden. Er hat drei Varianten entwickelt.

In Variante 1 sind die Straßen asphaltiert und die Platzbereiche mit Betonpflaster mit Natursteinvorsatz versehen. Diese Variante verursacht ca. 37.000 € Mehrkosten zu Variante 2.

Variante 2 stellt die Straßen und Platzbereiche in Asphalt dar und kostet ca. 198.000 €.

In Variante 3 sind die Straßen asphaltiert und die Platzbereiche mit geschliffenem Asphalt dargestellt. Diese Variante kostet ca. 41.000 € mehr als Variante 2.

Diskussion

Herrn Haas interessiert die Anzahl der Besucherparkplätze im Klosteröschle. Herr Pfaff antwortet, dass wahrscheinlich im Norden sieben und im Süden drei Parkplätze eingeplant werden. Herr Bürgermeister weist darauf hin, dass die Frage heute nicht Teil der Diskussion sei. Heute geht es um die Oberflächenmaterialien. **Frau Bartosz** erkundigt sich, warum an Stellen, wo ursprünglich Versickerung geplant war, nun versiegelt wird. Sie fragt, ob die Versiegelung ein Nachteil für ein Schwammstadtmodell wäre. Bei dem geschliffenen Asphalt fragt sie sich, ob dieser bei Nässe rutschanfällig sei. Außerdem ist ihr nicht klar, warum das Oberflächenmaterial auf beiden Quartiersplätzen nicht einheitlich geplant ist. Frau Bartosz weist daraufhin, dass der bestehende Fußweg (Kirchweg) zwischen Riedheim und Bergheim in einem schlechten Zustand ist. Die Umweltgruppe spricht sich im Falle einer Sanierung für eine wasserdurchlässige Decke aus, die von Kinderwägen und Rollatoren befahren werden kann. Frau Bartosz trägt nach ihren Fragen das Statement der Umweltgruppe vor. Diese möchte ein Wohnquartier mit Aufenthaltsqualität schaffen. Der Verkehr sollte außen vor bleiben und die Fußgänger Vorrang haben. Die Umweltgruppe befürchtet, dass durch die massive Asphaltierung der Verkehr in die Aufenthaltsbereiche gezogen wird. Geschliffener Asphalt

sieht auch nicht unbedingt attraktiver aus. Sie sprechen sich dafür aus, dass möglichst viel Fläche als durchlässige, unversiegelte Decke mit Naturpflasterbelag gestaltet wird, wie es ursprünglich im Bebauungsplan vorgesehen war. Nur so sei das Konzept Schwammstadt funktional und tragfähig. Sie wünscht sich für das Klosteröschle eine attraktive und grüne Umgebung. Herr Bürgermeister Riedmann ist für den Hinweis des Kirchweges dankbar. Zum Thema Schwammstadt teilt er mit, dass der Boden nicht sickierungsfähig ist und belastet sei. Herr Pfaff antwortet auf die Frage der Platzgestaltung, dass beide Plätze absichtlich unterschiedlich und somit unverwechselbar gestaltet werden sollen. **Herr Mutschler** spricht sich wie Frau Bartosz für Rasenpflaster in Naturstein auf den Plätzen aus, wie es ursprünglich im Bebauungsplanvorentwurf geplant war. **Herr Achilles** fragt nach, ob er richtig verstanden habe, dass der Boden belastet sei und deshalb mehr asphaltiert werde. Herr Pfaff konkretisiert, dass der Oberboden eine gewisse Belastung enthalte. In einigen Bereichen muss ein Bodenaustausch stattfinden, damit über den Boden versickert werden kann. Herr Achilles geht auf eine Erläuterung in der Beratungsunterlage ein. Dort geht es um die Möglichkeit, die gesamte Fläche in Betonpflaster zu planen. Diese Lösung scheide aus wirtschaftlichen und technischen Gründen in diesem Wohngebiet aus, weil die Fahrbahn in den Kurven nur mit hohem technischen und damit mit hohem Kostenaufwand belastbar hergestellt werden kann. Er kann diese Wirtschaftlichkeit nicht prüfen, weil keine Zahlen genannt werden. Er ist der Meinung, dass die Plätze im Quartier einheitlich mit Bepflasterung und Versickerung sein sollten und keine Durchfahrtsstraßen. Daher hätte er gerne den Quadratmeterpreis mit den Mehraufwendungen in den Kurven gewusst. **Frau Mock** findet das Gebiet, auch wenn die Asphaltvariante beschlossen wird, immer noch sehr grün. Es wird drei Plätze geben und in jedem Cluster der einzelnen Häuser gibt es auch noch Grünbereiche. Aus der Erfahrung heraus sei es mit Pflastersteinen, die stark belastet werden, immer etwas schwierig. Eine häufige Nacharbeitung beim Pflaster verursacht Kosten und Ärger. Die CDU tendiert daher für den Verwaltungsvorschlag, um eine Dauerhaftigkeit und Funktionsfähigkeit zu haben. **Herr Mutschler** meldet sich zu Wort und erklärt, dass es ihm nicht ums Grüne, sondern um den Verkehr an den Plätzen gehe. Die Kinder sollten sich dort gefahrenfrei aufhalten können. Herr Pfaff ergänzt, dass die Böden im Klosteröschle lehmig sind und das Wasser auch bei Bepflasterung schwer abläuft. Es müssen so oder so Baugrunddrainagen gemacht werden, damit das Regenwasser in die Grünbereiche abgeleitet werden kann.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat

1. nimmt die Vorstellung der verschiedenen Varianten zur Materialität der Oberflächen im Baugebiet zur Kenntnis und
2. entscheidet mehrheitlich mit 12 Ja-Stimmen (Bitzenhofer, A. Brielmayer, Bürgermeister Riedmann, Dr. Gantert, Haas, Holstein, Mock, Neumann, Sträble, Dr. Walliser, Wild, Zanker) und 7 Nein-Stimmen (C. Achilles, A. Achilles, Bartosz, Fast, Gretscher, Mutschler, Roth) über die in der Erschließungsplanung weiterzuverfolgende Variante 3 zur Oberflächengestaltung der Straßen, Wege und Plätze im Baugebiet.
(B. Brielmayer ist wegen Befangenheit von der Abstimmung ausgeschlossen)

Beratungsunterlage

Sachstand und Vorgehensmöglichkeiten

Der aktuelle Gasliefervertrag der Stadt Markdorf läuft Ende 2025 aus. Für das Folgejahr bzw. die Folgejahre muss der Erdgasbezug neu ausgeschrieben werden.

Zuletzt hatte die Stadt Markdorf an der 14. Bündelausschreibung Erdgas für die Lieferjahre 2024-2026 teilgenommen, wodurch die nächste Ausschreibung für die Jahre 2027-2029 anvisiert wurde. Aufgrund der Unruhen am Energiemarkt wurde der Liefervertrag jedoch - abweichend von der Ausschreibung - nur bis Ende des Jahres 2025 geschlossen. Aufgrund der Abweichung vom ausgeschriebenen Zeitraum zu Vertragszeitraum und den wiederholten Mitarbeiterwechsel erfolgte keine Teilnahme an der Ausschreibung 2026-2028. Eine verspätete Aufnahme in die Bündelausschreibung 2026-2028 ist nicht mehr möglich.

Die Erdgaslieferung für 2026 muss selbst ausgeschrieben werden. An der aktuell anlaufenden Ausschreibung der Gt-Service für die Lieferjahre 2027-2029 kann wieder teilgenommen werden, um ab 2027 wieder Erdgas über die Bündelausschreibung zu beziehen. Alternativ ist es möglich, die Erdgaslieferung selbst für einen längeren Zeitraum auszuschreiben.

In den vergangenen Jahren hat die Stadtverwaltung jährlich ca. 1.600 MWh Gas bezogen, wofür Kosten von ca. 190.000 € (brutto) angefallen sind. Bei Verkauf des Bischofschlosses und Aufgabe der städtischen Nutzung der Räumlichkeiten in der Schlossscheuer könnte sich der Verbrauch zukünftig um ca. 20-25 % reduzieren.

Ausschreibungsverfahren der Gt-service Dienstleistungsgesellschaft mbH

Der Sachverhalt ergibt sich aus der beiliegenden Konzeption nebst Anlage, auf die insoweit vollumfänglich verwiesen wird. Zusammenfassend bietet die Gt-service Dienstleistungsgesellschaft mbH, eine Tochtergesellschaft des Gemeindetags Baden-Württemberg (Gt-service), Gemeinden, Städten, Landkreisen, Zweckverbänden und kommunalen Gesellschaften die Teilnahme an einer gemeinsamen Ausschreibung zur Beschaffung der Erdgaslieferung für den Zeitraum vom 01. Januar 2027, 6:00 Uhr bis zum 01. Januar 2030, 6:00 Uhr an. Die Ausschreibung der Erdgaslieferung erfolgt auf Grundlage eines Auftrags für eine feste Vertragslaufzeit von drei Jahren.

Die Erdgaslieferung wird nach den Vorgaben der Vergabeverordnung europaweit ausgeschrieben. Die Gt-service wird für die Beschaffung ein dynamisches Beschaffungssystem nach §§ 22 und 23 VgV aufsetzen bzw. einrichten. Das Vergabeverfahren führt die Gt-service namens und im Auftrag der teilnehmenden Kommune bzw. des Zweckverbandes oder der kommunalen Gesellschaft durch. Sie erteilt dabei im Rahmen der einzelnen Ausschreibungen, die unter dem dynamischen Beschaffungssystem durchgeführt werden, stellvertretend für die Teilnehmer, den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot gemäß Beschluss ihres Aufsichtsrates. Für den einzelnen Teilnehmer kommt mit Zuschlagserteilung der ausgeschriebene Erdgasliefervertrag mit dem erfolgreichen Bieter des jeweiligen Loses zustande.

Die Ausschreibung erfolgt in Form einer sogenannten strukturierten Beschaffung, d.h. die Preise der Liefermengen für die feste Vertragslaufzeit werden nicht zu einem Stichtag gebildet, sondern die abschließende Preisbildung erfolgt erst nach Zuschlagserteilung auf Grundlage einer Preisindizierung an mehreren Stichtagen (ggf. handelstäglich). Dadurch soll insbesondere das Risiko vermindert werden, dass die Preisbildung an einem einzigen Stichtag in einem möglicherweise ungünstigen Marktumfeld preisbestimmend für den gesamten, dreijährigen Lieferzeitraum ist.

Für die ausgeschriebene Vertragsmenge gilt eine Mehr- und Mindermengenregelung. Als Vertragsmenge (kWh) wird die Summe der prognostizierten jährlichen Abnahmemengen der einzelnen Abnahmestellen verstanden. Der vertraglich festgelegte Lieferpreis gilt für eine tatsächliche Verbrauchsmenge von 90-110 % der Vertragsmenge. Unter- oder überschreitet die tatsächliche Verbrauchsmenge diese Mengenschranken, so kann der Auftragnehmer dem Auftraggeber die entstehenden Mehrkosten in Rechnung stellen. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Auftragnehmer zu viel beschaffte Mengen am Spotmarkt verkauft und bei einer Unterdeckung die fehlenden Mengen am Spotmarkt nachbeschafft. Diese Regelung geht einher mit einer Flexibilisierung des Zeitraums zur Anmeldung von Eigenerzeugungsanlagen.

Es werden ggf. mehrere Lose (RLM- und SLP-Abnahmestellen sowie Lose mit Biogas-Anteil) nach technischen und/oder regionalen Aspekten gebildet. Nach Bedarf erfolgt eine Zuschlags- und/oder Loslimitierung.

Die Erdgaslieferung wird zuzüglich Netznutzung (all-inclusive) ausgeschrieben. Die Energielieferpreise sind dagegen für die Vertragslaufzeit durch die Bieter fest anzubieten. Durch die Trennung von Netznutzungsentgelten und Energielieferpreisen wird insbesondere gewährleistet, dass sich der Erdgaspreis individuell für jede Kommune entsprechend der Benutzungsstruktur bildet.

Für die Teilnahme an der Ausschreibung sowie die Leistungen zur Nachbetreuung während der Vertragslaufzeit beträgt das einmalige Teilnahmeentgelt 290 € (netto) je Teilnehmer zzgl. 39 € (netto) je Abnahmestelle. Bei ca. 20 Abnahmestellen belaufen sich die Kosten der Beauftragung der Gt-Service insgesamt auf knapp 1.300 € (brutto) für drei Jahre.

Folgende Leistungen sind in der Beauftragung inkludiert:

- Prüfung bestehender und vorgelegter Verträge
- Zusammenstellung und Prüfung der für die Ausschreibung erforderlichen Daten
- Konzeption und Durchführung einer europaweiten Bündelausschreibung
- Konzeption, Ausfertigung und Versand der Erdgaslieferverträge (Erstellung durch eine auf dem Gebiet des Vergabe- und Energierechts tätige Anwaltskanzlei)
- Begleitung/Beratung bei der Umsetzung des Erdgasliefervertrages
- Vertragskontrolle während der Laufzeit hinsichtlich Vertragsanpassungen (z.B. Änderung Steuern und Abgaben)
- Veröffentlichungen im Vergabeportal, im EU-Amtsblatt sowie nach der Vergabestatistikverordnung

Die Ausschreibungskonzeption und die mögliche Ausschreibung von Bioerdgas werden in den beigefügten Anlagen ausführlich erläutert. Die Frist zur Auftragserteilung ist der 30.11.2025.

Erdgas oder Erdgas mit 10%-Biogas-Anteil

Bei der Bündelausschreibung kann Erdgas oder Erdgas mit einem Anteil von 10% Biogas gewählt werden. Auch ein höherer Anteil an Biogas ist möglich, wird derzeit aber nicht standardmäßig ausgeschrieben. Eine Abnahmestellen-spezifische Aufteilung ist möglich.

Nach den Erfahrungen der Gt-service kann davon ausgegangen werden, dass bei der Bündel-Ausschreibung von Erdgas mit 10%-Biogas-Anteil mit Mehrkosten von ca. 0,5 ct/kWh netto zu rechnen ist. Hierbei handelt es sich um eine Prognose. Die tatsächlichen Lieferkosten können aufgrund der nicht vorhersehbaren Marktsituation abweichen. Es ist somit bei einer Teilnahme an der Bündelausschreibung mit einer jährlichen Kostenerhöhung von ca. 9.500 € (brutto) für den Bezug von Erdgas mit 10% Biogas Anteil zu rechnen.

Welche Mehrkosten bei einer eigenständigen Vergabe zu erwarten sind, ist in der Prognose ungewisser. Als Orientierungswert: für Haushaltskunden und eine Vertragszeit von 12 Monaten liegt die Preisdifferenz bei einem lokalen Gasanbieter derzeit bei 1,2 ct/kWh (netto), was Mehrkosten von ca. 22.800 €/Jahr (brutto) bedeuten würde.

Der Bezug von Biogas kann kontrovers diskutiert werden: es handelt sich um einen erneuerbaren Energieträger, der die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert, durch die Nutzung von Reststoffen zur Kreislaufwirtschaft beiträgt und der dezentral erzeugt werden kann.

Biogas wird aber nicht nur über Rest- und Abfallstoffe erzeugt, sondern auch über den Anbau von Energiepflanzen. Das Umweltbundesamt „steht dem Anbau von Biomasse eigens zur energetischen Nutzung kritisch gegenüber, unter anderem aufgrund der zunehmenden Konkurrenz um fruchtbare Anbauflächen, der unverhältnismäßig hohen Flächenintensität der Energiegewinnung aus Anbaubiomasse im Vergleich mit anderen erneuerbaren Energiequellen und der sozioökonomisch problematischen Verknüpfung mit den Lebensmittelpreisen am Weltmarkt.“ Die Potentiale an biogenen Abfall- und Reststoffen werden vom Umweltbundesamt als relativ klein eingeschätzt und auch bezüglich dieser komme es zu Nutzungskonkurrenzen, die eine Abwägung im Einzelfall erfordern.

Auch ein Diskussionspapier des Öko-Instituts zur „Ökologische Bewertung der Beschaffung von ökologischen Gasprodukten durch öffentlich Auftraggeber“ beurteilt den Bezug von Biogas kritisch: „Eine Umstellung der Beschaffung von fossilem Erdgas zur dezentralen Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser in Bestandsanlagen auf eines der drei diskutierten ökologischen Gasprodukte hat – wenn überhaupt – lediglich geringe ökologische Vorteile und wird vor dem Hintergrund der dargestellten Informationen nicht empfohlen.“ Aus ökologischer Sicht sei eine Reduktion der Umweltauswirkungen durch die Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser primär durch die Umsetzung von Effizienzmaßnahmen und die Umstellung des Wärmeerzeugers auf regenerative Energiequellen anzustreben.

Verwaltungsvorschlag

Die Stadtverwaltung schlägt vor, die Gaslieferung für 2026 selbst im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung nach der Unterschwellen-Vergabe-Verordnung auszuschreiben. Für die Lieferjahre 2027-2029 wird vorgeschlagen, die Gt-service Dienstleistungsgesellschaft mbH mit der Ausschreibung zu beauftragen. Ziel ist dabei, eine rechtssichere Ausschreibung mit strukturierter Beschaffung und eine fundierte Vertragsgestaltung sicherzustellen, sowie durch die erhöhte Gesamtausschreibungsmenge der teilnehmenden Kommunen günstige Lieferkonditionen zu erhalten. Die von der Gt-Service und deren Auftragnehmern erbrachten Dienstleistungen, können bei der Stadtverwaltung nicht mit abgemessenem Zeitaufwand in gleichwertiger Expertise dargestellt werden. Dies betrifft beispielsweise Themenbereiche wie die Beschaffung von Gas über die Börse und damit potentiell über „RUS-Unternehmen“ oder die Anpassung des Ausschreibungsverfahrens bei unerwarteten Veränderungen am Energiemarkt. Die Stadtverwaltung schlägt vor, Erdgas ohne Biogas-Anteil auszuschreiben.

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

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

Durch die Durchführung der Ausschreibung entstehen keine erheblichen THG-Emissionen. Durch den Bezug von Erdgas entstehen jährlich Emissionen von ca. 322 t CO₂. Zur Reduktion der THG-Emissionen aus der Gebäudebeheizung muss insbesondere in die Gebäudesanierung und den Heizungstausch investiert werden. Zu den Auswirkungen der möglichen Substitution von Erdgas mit Biogas wird auf den o.g. Textabschnitt und die Anlagen verwiesen.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung mit der Ausschreibung der Gaslieferungen für 2026 und bevollmächtigt sie zur Auftragserteilung gemäß Ausschreibungsergebnis.
2. Der Gemeinderat nimmt die Ausschreibungskonzeption der Gt-service Dienstleistungsgesellschaft mbH nebst Anlagen zur Kenntnis.
3. Die Stadtverwaltung wird bevollmächtigt, die Gt-service Dienstleistungsgesellschaft mbH (Gt-service GmbH) mit der Ausschreibung der Erdgaslieferung der Stadt Markdorf ab 01.01.2027, 06:00 Uhr bis 01.01.2030, 06:00 Uhr im Rahmen des Konzepts zu Ziffer 1 zu beauftragen, die sich zur Durchführung der Ausschreibung weiterer Kooperationspartner bedienen kann.
4. Der Gemeinderat bevollmächtigt den Aufsichtsrat der Gt-service GmbH die Zuschlagsentscheidungen zu treffen und die Gt-Service GmbH die Zuschläge im Rahmen der Ausschreibung nach Ziffer 1 und Ziffer 2, namens und im Auftrag der Stadt Markdorf, zu erteilen.
5. Die Stadt Markdorf verpflichtet sich, das Ergebnis der Ausschreibung als für sich verbindlich anzuerkennen. Sie verpflichtet sich zur Erdgasabnahme von dem Lieferanten/den Lieferanten, der/die jeweils den Zuschlag erhält/erhalten, für die Dauer der jeweils vereinbarten Vertragslaufzeit.

6. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, für den Erdgasbezug 2026 und im Rahmen der Bündelausschreibung Erdgas 2027-2029 über die Gt-service GmbH Erdgas ohne Biogas-Anteil auszuschreiben.

Frau Glögger erläutert die Beratungsunterlage.

Diskussion:

Frau Mock stört in Beratungsunterlage der folgende Satz: Das Umweltbundesamt „steht dem Anbau von Biomasse eigens zur energetischen Nutzung kritisch gegenüber, unter anderem aufgrund der zunehmenden Konkurrenz um fruchtbare Anbauflächen, der unverhältnismäßig hohen Flächenintensität der Energiegewinnung aus Anbaubiomasse im Vergleich mit anderen erneuerbaren Energiequellen und der sozioökonomisch problematischen Verknüpfung mit den Lebensmittelpreisen am Weltmarkt.“ Die Darstellung entspreche nicht der Realität der landwirtschaftlichen Produktion. **Herr Roth** unterstützt den Verwaltungsvorschlag ohne Biogas. **Herr Bitzenhofer** findet es gut, dass ein Jahr mal wieder selber ausgeschrieben wird. Die letzte Ausschreibung über den Städtetag war schlecht, da der Strompreis viel zu hoch war. Herr Bitzenhofer würde gerne die Ausschreibung getrennt zu den weiteren Ziffern abstimmen, was Herr Bürgermeister Riedmann möglich macht.

93 a) Bevollmächtigung Stadtverwaltung zur Ausschreibung der Gaslieferungen 2026 (Beschlussvorschlag Ziffer 1)

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Stadtverwaltung mit der Ausschreibung der Gaslieferungen für 2026 zu beauftragen und sie zur Auftragserteilung gemäß Ausschreibungsergebnis zu bevollmächtigen.

93 b) Abstimmung über Beschlussvorschlag Ziffer 2-6 (Beauftragung und Bevollmächtigung der GT-service Dienstleistungsgesellschaft mit der Ausschreibung der Erdgaslieferung der Stadt Markdorf)

Der Gemeinderat beschließt mehrheitlich mit 19 Ja-Stimmen (C. Achilles, U. Achilles, Bartosz, A. Brielmayer, B. Brielmayer, Bürgermeister Riedmann, Fast, Dr. Gantert, Gretscher, Haas, Holstein, Mock, Mutschler, Neumann, Roth, Sträble, Dr. Walliser, Wild, Zanker) und 1 Nein-Stimme (Bitzenhofer),

1. die Ausschreibungskonzeption der Gt-service Dienstleistungsgesellschaft mbH nebst Anlagen zur Kenntnis zu nehmen.
2. die Stadtverwaltung zu bevollmächtigen, die Gt-service Dienstleistungsgesellschaft mbH (Gt-service GmbH) mit der Ausschreibung der Erdgaslieferung der Stadt Markdorf ab 01.01.2027, 06:00 Uhr bis 01.01.2030, 06:00 Uhr im Rahmen des Konzepts

zu Ziffer 1 zu beauftragen, die sich zur Durchführung der Ausschreibung weiterer Kooperationspartner bedienen kann.

3. den Aufsichtsrat der Gt-service GmbH zu bevollmächtigen, die Zuschlagsentscheidungen zu treffen und die Gt-Service GmbH die Zuschläge im Rahmen der Ausschreibung nach Ziffer 1 und Ziffer 2, namens und im Auftrag der Stadt Markdorf, zu erteilen.
4. dass sich die Stadt Markdorf verpflichtet, das Ergebnis der Ausschreibung als für sich verbindlich anzuerkennen. Sie verpflichtet sich zur Erdgasabnahme von dem Lieferanten/den Lieferanten, der/die jeweils den Zuschlag erhält/erhalten, für die Dauer der jeweils vereinbarten Vertragslaufzeit.
5. die Stadtverwaltung zu beauftragen, für den Erdgasbezug 2026 und im Rahmen der Bündelausschreibung Erdgas 2027-2029 über die Gt-service GmbH Erdgas ohne Bio-gas-Anteil auszuschreiben.

- 94 **Bebauungsplan "Hepbach-Ortskern, 3. Änderung" nach § 13 BauGB**
 a) Abwägung der Stellungnahmen aus der Entwurfsoffenlage
 b) Zustimmung und Beschluss zum geänderten Entwurf nach den Vorgaben
 des Gemeinderats
 c) Beschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften als
 Satzung
 Vorlage: 2025/726

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 |
| 14.07.2025 | OR-Riedheim – Zustimmung BPlan-Entwurf und Beschluss zur Entwurfsoffenlage (Empfehlungsbeschluss) |
| 22.07.2025 | GR – Zustimmung BPlan-Entwurf und Beschluss zur Entwurfsoffenlage |

Sachverhalt

Das an der Straße „Sonnenhalde“ gelegene Plangebiet ist Teil des seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hepbach – Ortskern“. Dieser weist für den vorliegenden Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO aus und enthält ein Baufenster, in dem ein weitgehend parallel zur Straße angeordnetes Einzelhaus möglich ist. Das Baufenster ist so dimensioniert, dass die Aufteilung in zwei kleinere Einzelhäuser nicht möglich ist, obwohl dies aufgrund der Grundstücksgröße und der umgebenden Baustruktur städtebaulich vertretbar wäre und zu einer verbesserten Ausnutzung knapper Bauflächen führen würde. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes hat daher zum Ziel, künftig zwei Baufenster auszuweisen, wobei die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, insbesondere die Nutzungsziffern und die Vorgaben zur Grünordnung beibehalten werden.

Der Änderungs-Bebauungsplan beschränkt sich auf die Aufteilung eines größeren Bauflurstücks in zwei Teilflächen und behält die weiteren Inhalte bei. Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hepbach – Ortskern“ werden nicht berührt. Damit liegen die Kriterien für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB vor. Die Inanspruchnahme von § 13 BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird, das Planvorhaben nicht der Eingriffsausgleichsregelung unterliegt und nur eine Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TÖBs (keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt werden muss.

Die Grundstückseigentümer tragen als Bauherren sämtliche Planungs- und Verwaltungskosten für die Bebauungsplanänderung. Hierzu wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Bauherrschaft abgeschlossen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22. Juli 2025 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst und die Durchführung der Entwurfsoffenlage beschlossen. Auf die Sitzungsunterlage zu dieser Sitzung wird verwiesen (BU Nr. 2025/670).

Förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.08.2025 bis einschließlich 05.09.2025 statt. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Einholung der Stellungnahmen bei den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28.07.2025 bis einschließlich 29.08.2025.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränken sich auf wenige Anregungen und Hinweise, die keine wesentlichen inhaltlichen Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben. So wird vom Landratsamt Bodenseekreis auf die Ergebnisse der mittlerweile vorliegenden Starkregengefahrenkarten hingewiesen, die zeigen, dass am westlichen Rand des Plangebietes ein untergeordneter Fließweg verläuft. In den Textteil des Bebauungsplans wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Zu den Belangen des Verkehrsrechts wird angeregt, acht Stellplätze nachzuweisen. Hierzu verweist der Plan auf die geltende Stellplatzsatzung der Stadt Markdorf.

Die örtliche Bauvorschrift zu Einfriedungen und Abgrenzungen erhält eine Ergänzung, nach der beidseits von Grundstücksausfahrten ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten sind.

Vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird ein Hinweis zur Ingenieurgeologie in den Textteil aufgenommen.

Die wenigen Änderungen im Text sind farblich gekennzeichnet.

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 Gehweiler fügt hinzu, dass noch die Frage offen war, ob die neuen Baufenster größer als das alte Baufenster sind. Sie berichtet, dass die Bebaubarkeit mit 0,4 als Grundflächenzahl annähernd gleich groß ist wie vorher. Die neuen Baufenster sind insgesamt größer, da dort auch Stellplätze vorgesehen werden können.

Diskussion

Ortsvorsteher **Bernd Brielmayer** berichtet aus der gestrigen Ortschaftsratssitzung, dass der Ortschaftsrat Riedheim den Tagesordnungspunkt einstimmig beschlossen hat.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig,

- a) sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 26.06.2025 zu eigen zu machen und trifft die Abwägungsentscheidungen,
- b) dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Hepbach-Ortskern, 3. Änderung“ und den örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 17.09.2025 einschließlich der in der Abwägung zusätzlich beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zuzustimmen und
- c) den Bebauungsplan „Hepbach-Ortskern, 3. Änderung“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.09.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

95 Beratung und Beschlussfassung über die Überführung der bestehenden Photovoltaikanlagen in den Eigenbetrieb Gemeindewerke Markdorf sowie die Übernahme eines bestehenden Fremddarlehen zur Finanzierung
Vorlage: 2025/704

Beratungsunterlage

In seiner Sitzung vom 20.12.2022 hat der Gemeinderat beschlossen, die Gemeindewerke Markdorf um den Betriebszweig Stromerzeugung zu erweitern. Es sollen künftig alle Anlagen zur Erzeugung regenerativen Energien hier unter diesem Betriebszweig zusammengefasst werden. Bereits im Wirtschaftsplan 2023 waren erstmals Mittel für den Bau von Photovoltaikanlagen im Haushalt des Eigenbetriebes eingeplant – ebenso in den Folgejahren. Die vor diesem Zeitraum erstellten Anlagen sind derzeit noch im Anlagevermögen der Stadt Markdorf

geführt. Auch die Erträge aus der Stromeinspeisung durch diese Anlagen fließen derzeit in den Kernhaushalt.

Rückwirkend zum 01.01.2025 sollen nachstehende Anlagen mit ihrem Buchwert zum Stand 31.12.2024 von der Stadt Markdorf an den Eigenbetrieb Gemeindewerke Markdorf übergehen:

Anlagen Nr. Stadt	Bezeichnung	Bezeichnung 2	Buchwert 31.12.24
ANS-000004797	PV-Anlage 01	Kindergarten Zum Storchennest	27.679,95 €
ANS-000004809	PV-Anlage 02	Kindergarten St. Elisabeth	27.501,93 €
ANS-000004963	PV Anlage 03	Feuerwehrgerätehaus Markdorf	151.530,50 €
ANS-000004969	PV Anlage 05	Rathaus	52.942,80 €
ANS-000004995	PV Anlage 06	Grundschule Markdorf	88.385,29 €
Buchwert gesamt			348.040,47 €

Die in 2025 eingenommenen Erträge aus der Einspeisung in das Stromnetz werden mit den Jahresabrechnungen 2025 ebenfalls dem Eigenbetrieb Gemeindewerke Markdorf im Zuge der Jahresabschlussarbeiten 2025 übertragen (die unterjährige Umstellung würde einen zu großen buchhalterischen Aufwand darstellen).

Der Eigenverbrauch der einzelnen Objekte wird vom Eigenbetrieb ab 2025 an die Stadt Markdorf einmal jährlich abgerechnet.

Für 2025 sind Mittel für den Bau von Photovoltaikanlagen von 300.000 € vorgesehen – darin ist die Übernahme der vorbenannten Anlagen nicht berücksichtigt. Die Investitionen für 2025 belaufen sich auf rd. 178.000 €. Hinzu kommen zusätzliche ungeplante Ausgaben für die PV-Anlage auf dem Pumpwerk Riedwiesen in Höhe von rd. 27.000 € für welche kein Ansatz von 2024 auf 2025 übertragen wurde.

Somit kann mit einem verbleibenden Restbudget für die Umrüstung auf PV-Anlagen von 95.000 € gerechnet werden, welches für die Übernahme der PV-Anlagen berücksichtigt werden kann.

Demnach handelt es sich bei der Überführung der Anlagen um eine überplanmäßige Ausgabe beim Eigenbetrieb in Höhe von 253.000 € (348.040,47 € - Restbudget 95.000 €).

Die Finanzierung soll über die Ablösung eines Darlehens von der Stadt Markdorf erfolgen. Hierfür soll das Darlehen Nr. 606340025 bei der Landesbank Baden-Württemberg zum Stand 01.01.2025 mit einem Kapitalrest von **419.315,13 €** übernommen werden. Das Darlehen hat einen Zinssatz von 4,75 % und eine Restlaufzeit bis zum 01.05.2030.

Der übersteigende Anteil des Darlehens (166.000,00 €) soll zur Finanzierung der in 2025 geplanten PV-Anlagen verwendet werden.

Die Kreditermächtigung für 2025 in Höhe von 700.000 € wurde noch nicht in Anspruch genommen.

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

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

Frau Meißner führt in den Tagesordnungspunkt ein. Sie erklärt, dass der Beschluss bereits im Dezember 2022 gefasst wurde, jetzt aber erst umgesetzt wird. Die Umsetzung hat den Vorteil, dass alle Photovoltaikanlagen übersichtlicher nur in einem Unternehmen dargestellt werden. Die Umsatzsteuererklärung wird dadurch auch vereinfacht. Auf die Wassergebühren hat die Überführung keine Auswirkungen, die Finanzierung erfolgt durch die Übernahme eines bestehenden Fremddarlehens.

Diskussion

Herrn Haas erkundigt sich, warum der Zinssatz so hoch ist. Frau Meißner antwortet, dass der Kredit aus dem Jahr 2004 stammt und mit 4,75 % abgeschlossen wurde. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass die Kredite früher mit einer sehr langen Laufzeit abgeschlossen wurden, was heute nicht mehr praktiziert wird. Die Zinsbindung läuft noch bis 2030. Außerdem würde Herrn Haas interessieren, wie hier eine G und V Rechnung aussieht. Frau Meißner antwortet, dass die Gemeindewerke bilanzieren und die PV-Anlagen somit in einer eigenen Sparte bilanziert werden. Einnahmen werden aus Einspeisevergütungen und der Verrechnung von Eigenverbrauch generiert, unter Ausgaben erscheinen die Wartungskosten und die Abschreibungen. **Herrn Bitzenhofer** stört es, dass hier ein Kredit eingebracht wird, der gar nicht für die Anschaffung von Photovoltaikanlagen genutzt wurde und auch in der Höhe über dem derzeitigen Buchwert ist. Er empfindet dies als eine Art Euphemismus des Haushalts. Die Freien Wähler schlagen vor, einen Kredit reinzunehmen, der zu den Photovoltaikanlagen und der Zinshöhe passt. Frau Meißner antwortet, dass für die bestehenden Photovoltaikanlagen kein separater Kredit aufgenommen wurde. Herr Bitzenhofer hätte es gut gefunden, wenn die Erträge der PV-Anlagen in neue Anlagen investiert werden könnten. Wenn nun aber der Kredit mit 4,75 % in den Eigenbetrieb hineingenommen wird, wird es unwahrscheinlich, dass die PV-Anlagen dann noch einen Gewinn erzielen. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass dies ausgerechnet werden müsste. Er geht davon aus, dass eine Rendite von PV-Anlagen trotz des Zinssatzes noch gegeben sei. **Frau Gretscher** sieht es ähnlich wie Herr Bitzenhofer und Herr Haas. Eine Überführung findet sie positiv, aber die Rendite wird durch die hohe Zinsbelastung deutlich geschmälert werden. Frau Meißner antwortet, dass bei einem etwaigen Verlust bei den PV-Anlagen der Verlust bei der Wasserversorgung in der Steuerklärung berücksichtigt werden kann und somit weniger Gewerbe- und Körperschaftssteuer in der Wasserversorgung bezahlt werden muss. Frau Gretscher erkundigt sich, warum dieser Kredit und kein Kredit mit einer niedrigeren Zinsbelastung ausgewählt wurde. Frau Meißner antwortet, dass der Kredit ausgewählt wurde, der dem

Buchwert am nächsten war. Nachdem es keine Fragen mehr gibt, ruft Herr Bürgermeister Riedmann zur Abstimmung auf.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig,

1. die Übernahme der bestehenden Photovoltaikanlagen aus dem Kernhaushalt der Stadt Markdorf in den Eigenbetrieb Gemeindewerke Markdorf zum 01.01.2025 mit den jeweiligen Restbuchwerten zum 31.12.2024.
2. den überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 240.000 € im Wirtschaftsjahr 2025 beim Eigenbetrieb Gemeindewerke Markdorf zuzustimmen.
3. der Übernahme des Darlehens Nr. 606340025 vom Eigenbetrieb Gemeindewerke Markdorf zum 01.01.2025 in Höhe von 419.315,13 € zuzustimmen.

96 2. Änderung der Betriebssatzung für die Gemeindewerke Markdorf - Erweiterung um den Betriebszweig Stromerzeugung
Vorlage: 2025/698

Beratungsunterlage

In seiner Sitzung vom 20.12.2022 (BV2022/397) hat der Gemeinderat die Erweiterung der Betriebszweige „Beteiligung“ und „Energieerzeugung“ für den Eigenbetrieb Gemeindewerke Markdorf einstimmig beschlossen.

Die Erweiterung um den Betriebszweig Energieerzeugung soll nun formal auch in der Betriebssatzung entsprechend ergänzt werden. Die Betriebssatzung soll rückwirkend zum 01.01.2025 angepasst werden.

Dies ist unter anderem notwendig, da die bereits bestehenden Photovoltaikanlagen alle in den Eigenbetrieb überführt werden sollen. Die Überführung dieser PV-Anlagen wird als eigener Tagessordnungspunkt zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Da es keine Fragen gibt, entfällt die Diskussion.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, der 2. Änderung der Betriebssatzung des Eigenbetriebs in vorgelegter Form zuzustimmen.

97 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge

Herr Neumann erkundigt sich, ob die Regelung zur Vermietung der Eventhütten an den Gemeinderat geschickt werden kann, was Frau Gehweiler zusagt.

Herr Bitzenhofer fragt nach, ob das Mobilitätsband in der Marktstraße noch geschliffen wird, was Frau Gehweiler bejaht. Termin ist eventuell der 20. Oktober, der Termin ist aber noch nicht bestätigt.

Herr Bitzenhofer erkundigt sich bei Herrn Bürgermeister Riedmann, ob er beim Städtetag-treffen den Regierungspräsidenten Tappeser fragen konnte, ob ein generelles Tempo 40 in Markdorf denkbar wäre. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass die Straßenverkehrsordnung beziehungsweise das Straßenverkehrsgesetz ein Bundesgesetz ist. Herr Tappeser hat deshalb keinen großen Einfluss. Effektiver wäre es, die Spitzenverbände zu dem Thema einheitliche Geschwindigkeiten zu impfen. Herr Bürgermeister Riedmann geht davon aus, dass sich in den nächsten zwei bis drei Jahren nichts an der Straßenverkehrsordnung diesbezüglich ändern wird. Er wird das Thema deswegen in nächster Zeit nicht mehr auf die Tagesordnung bringen, außer eine Fraktion stellt einen Antrag dazu.

Herr Haas gibt von einem Bürger weiter, dass der Fußweg in der Kreuzgasse schlecht beleuchtet und sehr uneben ist.

Herr Holstein erkundigt sich, ob der Dorfplatz Ittendorf noch im Zeit- und Kostenrahmen sei. Frau Gehweiler berichtet, dass der ELR-Antrag auf 2 Monate bis 30.11.2025 verlängert werden konnte. Daher befindet sich das Projekt im Zeit- und Kostenplan.

Frau Mock wurde von Anwohnern angesprochen, dass das „Anlieger frei“-Schild in der Fahrradstraße ignoriert wird und genauso viele Autos wie vorher fahren. Sie fragt an, ob mehr Kontrollen durchgeführt werden. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass er erst ein paar Wochen abwarten möchte, bis sich die Änderung verstetigt hat. Danach können Kontrollen angeordnet werden, wobei „Anlieger frei“ generell schlecht kontrolliert werden könne. **Herr Haas** ist anderer Meinung. Er findet, dass sich der Verkehr seit der Einführung der Fahrradstraße deutlich reduziert hat. **Herr Wild** teilt mit, dass der Unmut in der Bevölkerung zum Thema Fahrradstraße groß ist. Herr Bürgermeister Riedmann möchte ein paar Monate abwarten und dann Bilanz zum Thema Fahrradstraße ziehen.

Frau Bartosz erkundigt sich nach dem Baustart des Spielplatzes in den Torkelhalden und dem Aufstellungstermin der Brunnenkugeln vor dem Rathaus. Frau Gehweiler teilt mit, dass der Spielplatz in den Torkelhalden Ende Oktober in den Bau gehen soll. Die Kugeln für den Brunnen sollen ebenfalls Ende Oktober installiert werden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 21:39 Uhr die öffentliche Sitzung.

gez. Georg Riedmann
Vorsitzender

gez. Nadja Hörsch
Protokollantin

Gemeinderat

Gemeinderat