

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Dienstag, den 09.12.2025
Beginn: 18:00 Uhr
Ende 21:37 Uhr
Ort, Raum: Markdorf, Bürgersaal im Rathaus

Anwesend:

Vorsitz

Herr Georg Riedmann

Mitglieder

Herr Uwe Achilles
Frau Diana Bartosz
Herr Dietmar Bitzenhofer
Herr Anton Brielmayer
Herr Bernd Brielmayer
Frau Eva Fast
Herr Dr. Markus Gantert
Frau Sabine Gebhardt
Frau Lisa Gretscher
Herr Rolf Haas (ab 18:44 Uhr)
Herr Arnold Holstein
Frau Martina Koners-Kannegießer
Frau Kerstin Mock
Herr Joachim Mutschler
Herr Jens Neumann
Herr Simon Pfluger
Herr Martin Roth (bis 18:50 Uhr, ab 19:44 Uhr wieder da)
Frau Susanne Sträßle
Herr Erich Wild

Protokollführung

Frau Nadja Hörsch

von der Verwaltung

Frau Monika Gehweiler
Frau Regina Holzhofer
Frau Zita Koch
Tobias Lumb
Frau Jeanett Meißner
Herr Matthias Schäfer
Herr Jörg Wiggerhauser

Abwesend:

Mitglieder

Frau Cornelia Achilles	Entschuldigt
Herr Dr. Dieter Walliser	Entschuldigt
Herr Rainer Zanker	Entschuldigt

Tagesordnung:

122 Bürgerfrageviertelstunde

123 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

124 Neufassung der Feuerwehrsatzung (FwS) der Stadt Markdorf
Vorlage: 2025/785

125 2. Änderung der Feuerwehrentschädigungssatzung (FwES) der Stadt Markdorf
Vorlage: 2025/799

126 Baugebiet „Klosteröschle“ / Konzeptvergabeverfahren
a) Beratung und Beschlussfassung zum Konzeptvergabeverfahren
b) Beschluss zur Durchführung der ersten Phase der Konzeptvergabe
- Präqualifikation
c) Beschluss zur Beauftragung der ORplan zur Begleitung der Konzeptvergabe
Vorlage: 2025/700

126/1 Antrag der Umweltgruppe zur Aufnahme eines weiteren Beurteilungskriteriums in die Beurteilungsmatrix und Verschiebung der Gewichtung

126/2 Abstimmung Baugebiet „Klosteröschle“ / Konzeptvergabeverfahren

127 Baugebiet "Untere Öhmdwiesen"
- Erstellung eines Vergleichs von CO2-Bilanzierungen für zwei städtebauliche Varianten (Tiefgaragen / Quartiersgaragen)
Vorlage: 2025/736

128 Kommunales Starkregenrisikomanagement
- Kenntnisnahme und Beschlussfassung
Vorlage: 2025/753

129 Allgemeine Finanzprüfung durch die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg für die Haushaltsjahre 2018 bis 2023 - Information über die wesentlichen Prüfungsfeststellungen
Vorlage: 2025/803

**130 Feststellung des Jahresabschlusses 2024 für den Spitalfonds Markdorf -
Beratung und Beschlussfassung
Vorlage: 2025/730**

**131 Beratung und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2026 des Spital-
fonds Markdorf
Vorlage: 2025/741**

**132 Beschluss über die weitere Betriebsfortführung der emma-Linie 696
Vorlage: 2025/804**

**133 Bebauungsplan "Gehrenbergstraße - Schussenrieder Hof"
- Vorstellung der aktualisierten Planung
Vorlage: 2025/779**

**134 Annahme von Zuwendungen
Vorlage: 2025/794**

**135 Änderung der Hallenbenutzungsordnung für die Stadthalle - Vorlage zur
weiteren Beratung
Vorlage: 2025/801**

136 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge

Der Vorsitzende Georg Riedmann begrüßt die anwesenden Gemeinderäte und Gäste und eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung, zu welcher form- und fristgerecht eingeladen wurde.

122 Bürgerfrageviertelstunde

Herr Rid berichtet, dass es in anderen Gemeinden mehr sozial geförderte Wohnungen gibt und regt an, dass in Markdorf diesbezüglich auch mehr umgesetzt werden sollte. Er erkundigt sich, ob dieser Aspekt bei den geplanten Baugebieten Klosterörschle oder Öhmdwiesen berücksichtigt wird. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass heute das Verfahren an sich und das Konzeptvergabeverfahren diskutiert wird. Die Ausschreibungskriterien werden zu einem späteren Zeitpunkt besprochen.

Frau Schwinkendorf aus der Gallusstrasse spricht die Verkehrssituation auf der B33 Ortsausgang Richtung Ittendorf im Bereich der Bushaltestelle an. Dort ist Tempo 70 und es gibt keine Querungshilfe für Fußgänger. Sie findet die Situation für Kinder und ältere Menschen sehr gefährlich und bittet darum, Tempo 50 und den Bau einer Querungshilfe zu prüfen. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass die Stadt Markdorf außerorts für eine Bundesstraße leider keine Hoheit für Geschwindigkeitsänderungen hat. Die Stadt wird dies-

bezüglich immer wieder beim Bund nachhaken, er sieht die Chancen aber eher aussichtslos und kann keine Besserung in Aussicht stellen.

123 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse aus der Sitzung des Gemeinderates am 25.11.2025

Bewerbung eines Interessenten auf den Ankauf eines städtischen Gewerbebauplatzes im Gewerbegebiet Riedwiesen IV an der Keltenschanze

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, auf der Basis der vorgelegten Planung nicht in Verkaufsverhandlungen einzutreten. Falls der Interessent damit einverstanden ist, die Planung vor allem bezüglich Geschossigkeit und Parkplätze umzuarbeiten, kann er sich unverbindlich in einer späteren nichtöffentlichen Sitzung vorstellen.

124 Neufassung der Feuerwehrsatzung (FwS) der Stadt Markdorf **Vorlage: 2025/785**

Beratungsunterlage

Die bislang gültige Feuerwehrsatzung (FwS) der Stadt Markdorf (siehe Anlage 2) wurde am 31.05.2022 einstimmig vom Gemeinderat beschlossen und hat sich in den vergangenen Jahren bei der Feuerwehr Markdorf bewährt. Auf Grund der Neuorganisation der Feuerwehr und Einstellung des hauptberuflichen Kommandanten sind Änderungen dieser Satzung notwendig.

Der Feuerwehrausschuss beschloss diesbezüglich am 27.03.2025 einstimmig die Neufassung der Feuerwehrsatzung (FwS, siehe Anlage 1) mit Vorlage an den Gemeinderat zur notwendigen Beratung und Beschlussfassung.

Im Zuge der Neufassung der Feuerwehrsatzung sind folgende Paragraphen geändert worden:

§ 11 Feuerwehrkommandant, Abteilungskommandant und Stellvertreter:

§ 11 Absätze 1-7

§ 17 Wahlen:

§ 17 Absätze 1, 3, 5 und 6

Damit die bessere Übersichtlichkeit für alle Beteiligten gegeben ist, wurde eine komplette

Neufassung der FwS vorgenommen. Eine Synopse (Gegenüberstellung) ist als Anlage 3 beigefügt.

Herr Feuerwehrkommandant Lumb steht im Vorfeld sowie in der Gemeinderatssitzung für eventuelle Detailfragen gerne zur Verfügung.

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

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

Da es keine Fragen gibt, entfällt die Diskussion.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Neufassung der Feuerwehrsatzung. Diese tritt am Tage nach der Amtsblattveröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die FwS vom 31.05.2022 außer Kraft.

125 2. Änderung der Feuerwehrentschädigungssatzung (FwES) der Stadt Markdorf
Vorlage: 2025/799

Beratungsunterlage

Die bislang gültige Feuerwehrentschädigungssatzung (FwES) der Stadt Markdorf (siehe Anlage 2) wurde am 23.06.2020 einstimmig vom Gemeinderat beschlossen. Die Entschädigungssatzungen für Einsätze, Brandsicherheitswachen und die Teilnahme an Aus- und Fortbildungen blieben seither unverändert. Auf Grund der Neuorganisation sind Änderungen dieser Satzung notwendig. Am 06.05.2025 hatte der Gemeinderat eine 1. Änderung bezüglich der Einsatzleitung vom Dienst (EVD) mit maximal 4.800,00 € Gesamtentschädigung pro Jahr beschlossen.

Am 05.09.2018 hatte die Geschäftsstelle des Gemeindetags in Absprache mit dem Innenministerium und der Landesfeuerwehrschule ein neues Satzungsmuster für die FwES herausgegeben, welche sämtliche Änderungen des Feuerwehrgesetzes, der Rechtsprechung und von steuerlichen Aspekten hierzu berücksichtigt. In der damaligen Bürgermeister-Dienstversammlung haben sich die Bürgermeister im Landkreis nachfolgend – auch aufgrund der vielfältigen und anspruchsvollen Aufgaben der Freiwilligen Feuerwehren – auf einen einheitlichen Stundensatz für Einsätze in Höhe von 15,00 €/Einsatzstunde (mit Zuschlägen) ab dem Jahr 2020 geeinigt. Die entsprechende Regelung wurde auch für die Freiwillige Feuerwehr Markdorf rückwirkend zum 01.05.2020 geltend gemacht.

Die Entschädigungssätze für die Teilnahme an Brandsicherheitswachen gemäß § 1 Absatz 1, Aus- und Fortbildungen gemäß § 2 Absatz 1, sowie die Vergütungssätze der zusätzlichen

Entschädigung gemäß § 3 Absatz 1, der Gerätewarte der Abteilungen Riedheim und Ittendorf des beigefügten Satzungsmusters Anlage 2 wurde dabei mit 12,00 €/Stunde beibehalten.

Laut dem Feuerwehrgesetz (FWG) Baden-Württemberg § 15 Absatz 2 FWG kann der Angehörige der Freiwilligen Feuerwehr Markdorf seine Ansprüche nach Absatz 1 für Aus- und Fortbildungen an seinen Arbeitgeber rechtsgeschäftlich abtreten. Somit kann der Arbeitgeber (insbesondere bei Wochenlehrgängen an der Landesfeuerweherschule in Bruchsal) den Lohnausfall direkt mit der Stadt abrechnen, sofern der Feuerwehrangehörige keinen Urlaub (mit Pauschalentschädigung in Höhe von 12,00 €/Std. seitens der Stadt) in Anspruch nimmt.

Um die hieraus entstehenden eventuell erheblichen Mehrkosten abzufangen, hat der Feuerwehrausschuss diesbezüglich vorgeschlagen, die nicht mehr zeitgemäße Entschädigung im Bereich der Aus- und Fortbildung und die Gerätewartvergütungen in den Abteilungen Riedheim und Ittendorf auf 15,00 €/Stunde anzuheben.

In diesem Zuge wird zusätzlich gemäß § 3 Absatz 1 (Anlage 1) der Feuerwehrentschädigungssatzung (FwES), bei den zusätzlichen Entschädigungen für die hervorragende und äußerst arbeitsintensive und wichtige Arbeit des Pressesprechers für die Öffentlichkeitsarbeit in den Bereichen Homepage, Instagram, Facebook und Presseberichte künftig eine Aufwandsentschädigung im Sinne des § 16 Absatz 2 FwG in Höhe von 350,00 €/Jahr entschädigt.

Der Feuerwehrausschuss hat diesbezüglich am 17.03.2025 einstimmig die Angleichung an den Einsatzentschädigungsstundensatz von 15,00 €/Stunde und die daraus resultierende 2. Änderung der Feuerwehrentschädigungssatzung (FwES) (siehe Anlage 1) beschlossen, mit Vorlage an den Gemeinderat zur notwendigen Beratung und Beschlussfassung.

In der Änderung der Feuerwehrentschädigungssatzung (FwES) betrifft es die Änderungen der folgenden Paragraphen:

§ 2 Entschädigung für Aus- und Fortbildungen

§ 2 Absatz 1

Anpassung von bisher 12,-EUR/ h	auf	15,- EUR/ h
---------------------------------	-----	-------------

§ 3 Zusätzliche Entschädigung

§ 3 Absatz 1

Pressesprecher	350,00 EUR/ Jahr
----------------	------------------

Abteilungsgerätewart Ittendorf von bisher 12,-EUR/ h	auf	15,-EUR/ h
--	-----	------------

Abteilungsgerätewart Riedheim von bisher 12,-EUR/ h	auf	15,-EUR/ h
---	-----	------------

Die gemäß **§ 3 Absatz 1 zusätzliche Entschädigung**, entstehenden Kosten für den Pressesprecher der Feuerwehr und die Gerätewarte der Abteilungen Riedheim und Ittendorf (mit max. 100 h/Jahr) waren bereits im Haushaltsplan für 2026 unter 4421000 von der Feuerwehr angemeldet worden.

Die durch die Anpassungen entstehenden der Aus- und Fortbildung belaufen sich auf jährlich ca. 6.600,00 € (siehe Anlage 3 Kalkulation von 2024). Diese Kosten für die Aus- und Fort-

bildungen werden langfristig bei den Beschaffungen von Tagesdienstuniformen unter HH-Stelle 4261200 um die genannten 6.600,00 € gekürzt und für die Jahre 2026, 2027, 2028 und 2029 eingespart.

Herr Feuerwehrkommandant Lumb steht in der Gemeinderatssitzung für eventuelle Detailfragen gerne zur Verfügung.

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

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

Diskussion

Herr Dr. Gantert erkundigt sich, ob der Pressesprecher eine zusätzliche Position ist und ob diese dringend nötig sei. Herr Lumb antwortet, dass diese Stelle wichtig ist, um die Öffentlichkeitsarbeit zu verstärken und korrekt durchzuführen. Herr Bürgermeister Riedmann sieht die Stelle des Pressesprechers auch nicht als „nice to have“ an, sondern wichtig um Nachwuchs zu generieren. Ein weiterer Benefit einer guten Öffentlichkeitsarbeit ist die Unterstützung und Akzeptanz in der Öffentlichkeit. **Frau Fast** sieht dies ähnlich. Sie lobt die gute Jugendarbeit und die Präsenz auf Social Media. **Herr Bitzenhofer** hätte gerne einen Stundenlohnvergleich zu den anderen ehrenamtlichen Tätigkeiten wie zum Beispiel die Grundschülerbetreuung. Frau Meißner antwortet, dass die Betreuer 12 Euro pro Stunde und die Aufsichtspersonen 10 Euro pro Stunde als Entschädigung erhalten. Die Essensausgabe wird von festangestelltem Personal durchgeführt.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die 2. Änderung der Feuerwehrentschädigungsatzung (FwES). Diese tritt am 01.01.2026 in Kraft.

126 Baugebiet „Klosteröschle“ / Konzeptvergabeverfahren

a) Beratung und Beschlussfassung zum Konzeptvergabeverfahren

b) Beschluss zur Durchführung der ersten Phase der Konzeptvergabe - Präqualifikation

c) Beschluss zur Beauftragung der ORplan zur Begleitung der Konzeptvergabe

Vorlage: 2025/700

Beratungsunterlage

Bisherige Beratungen

27.02.2018	GR	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
08.03.2022	GR	Beratung Vorgehensweise

23.05.2023	GR	Wettbewerbsverfahren "Klosteröschle"
		Externe Prozessbegleitung Beratung und Beschlussfassung
16.04.2024	GR	Wettbewerbsverfahren Auslobungskriterien
04.06.2024	GR	Nichtoffener Planungswettbewerb Klosteröschle - weiteres Vorgehen
10.09.2024	GR	Mehrfachbeauftragung Präsentation der Entwürfe
05.11.2024	GR	Entscheidung über die städtebaulichen Entwürfe
07.02.2025	GR	Workshop
29.04.2025	GR	Entscheidung über den weiterzuverfolgenden städtebaulichen Entwurf
27.05.2025	GR	Zustimmung Bebauungsplan-Vorentwurf und Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Sachverhalt

Für das Quartier „Klosteröschle“ werden aktuell die Voraussetzungen für eine spätere Bebauung auf Basis des städtebaulichen Entwurfs von Thomas Schüler Architekten und Stadtplaner getroffen. Der Bebauungsplan-Entwurf wird hierzu aktuell durch die ORplan Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB Degen – Tritschler aus Stuttgart (nachstehend ORplan genannt) zur Auslegung im 1. Quartal 2026 vorbereitet.

Um nach Satzungsbeschluss möglichst zeitnah mit der weiteren Umsetzung beginnen zu können, soll die Veräußerung der künftigen Baugrundstücke (im weiteren Baulose genannt) im Rahmen einer Konzeptvergabe vorbereitet werden.

Um besser einschätzen zu können, ob und welches Interesse am Baugebiet besteht, fand im Oktober/November eine erste Markterkundung zu möglichen Investoren statt. Im Ergebnis stehen sowohl für einzelne Lose, Losgruppen aber auch für das Gesamtgebiet Bewerber im Raum.

Geplanter Verfahrensablauf

Das Konzeptvergabeverfahren soll als Auswahlverfahren von Investoren und/oder einer Investorengemeinschaft (z.B. Baugenossenschaft) und Architekten mit vorgeschaltetem Teilnahmeverfahren (Präqualifikation) ausgeschrieben werden. Die Teilnahme eines Landschaftsarchitekten im Planungsteam wird dabei empfohlen.

Die Baulose sollen an denjenigen Bewerber veräußert werden, der das am Besten geeignete Bebauungs-, Nutzungs-, Klima- und Freiraumkonzept anbietet. Besonderen Wert wird auch darauf gelegt, wie die Baulose miteinander harmonieren. Deswegen ist eine Entscheidung über alle Baulose an einem Jurytag angesetzt. Auch die spätere Bewertungsmatrix der Konzepte und Angebote trägt diesem Ansatz Rechnung (siehe Teil A der Auslobung zum Konzeptvergabeverfahren im Anhang).

Das Verfahren soll dabei 2-phasig aufgebaut werden.

In der 1. Phase (Präqualifikation) können sich Bewerbungsgemeinschaften zur Teilnahme an der Konzeptvergabe bewerben. Hierzu wird das Verfahren öffentlich in entsprechenden Fachmedien ausgeschrieben. Anhand ihrer Referenzen werden die Teilnehmenden von einem Auswahlgremium anhand von objektiven und nachprüfbaren quantitativen Kriterien ausge-

wählt. Ziel ist die Auswahl von 3 bis max. 5 Investoren/Bewerbern je Baufeld. Es sollen Bewerbungen für einzelne, mehrere oder alle Baufelder zugelassen werden.

In der 2. Phase bearbeiten die ausgewählten Teilnehmenden die gestellte Aufgabe, die Inhaltsschwerpunkte richten sich dabei nach den einzelnen Baulosen. Nach der Abgabe der geforderten Leistungen erfolgt zunächst eine Vorprüfung durch die Verfahrensbetreuung (ORplan).

Diese dient dem Bewertungsgremium (Jury) am Jurytag zur Unterstützung und besserem Verständnis der Arbeiten. Dem Bewertungsgremium gehören Vertreter des Gemeinderats und der Verwaltung der Stadt Markdorf sowie unabhängige Fachleute (Fachjury) sowie ggf. weitere Gäste und Berater an. Die Bewertung der Arbeiten erfolgt am Jurytag in einer offenen Diskussion, dabei wird jede Arbeit anhand der beschriebenen qualitativen Kriterien bewertet.

Die Jury beschließt abschließend Rangfolgen für die jeweiligen Lose und spricht Vergabeempfehlungen aus. Vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates soll gemäß den Rangfolgen und der Vergabeempfehlungen mit den Investoren Kaufverträge abgeschlossen werden.

Parallel zum Verfahren werden wie beschrieben die baurechtlichen Grundlagen für die Bebauung so rechtzeitig geschaffen, dass mit Abschluss des Verfahrens bzw. Beginn der Kaufvertragsverhandlungen der Bebauungsplan rechtskräftig vorliegt.

Verfahrensinhalte - Beschreibung Baulose

Die ca. 3,5 ha große Fläche des Quartiers Klosteröschle soll im Zusammenhang mit der südlichen, angrenzenden gewerblichen Baufläche „Oberfischbach-Ost“ eine städtebauliche Entwicklung als östlicher Ortseingang schaffen.

Für die geplante Mischgebietsfläche wurde im Jahr 2024 eine städtebauliche Konkurrenz mit drei Architekturbüros durchgeführt. Das Büro Thomas Schüler Architekten aus Düsseldorf konnte mit seinem städtebaulichen Konzept den Gemeinderat der Stadt Markdorf überzeugen und der ausgearbeitete Rahmenplan dient als Grundlage für das derzeit laufende Bebauungsplanverfahren. Dabei wurde das Büro unterstützt vom Landschaftsarchitekten Jürgen Pfaff, der das landschaftsplanerische/freiraumplanerische Konzept entwickelt hat und dieses auch im Bebauungsplanverfahren aktuell begleitet.

Die städtebauliche Planung beinhaltet insgesamt ein neues, gemischt genutztes urbanes Gebiet mit sechs Baufeldern (Lose), die zur Veräußerung anstehen. Durch eine verdichtete Neubebauung werden Flächenpotenziale für Wohn- und ergänzende gewerbliche Nutzungen geschaffen, die der Lagequalität des Plangebiets gerecht werden und dem Ortseingang an dieser Stelle auch eine neue gestalterische Qualität geben können. Gegenstand des Verfahrens ist die Veräußerung zur Neubebauung (Bauverpflichtung), der in der Auslobung gekennzeichneten sechs Lose durch die Stadt Markdorf.

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan und dem Bebauungsplanvorentwurf werden vom Gemeinderat Zielvorgaben für die Nutzung und Entwicklung des Gebiets festgesetzt. Das städtebauliche Konzept stellt die Grundlage für die Vergabe des Grundstückes im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens dar, jedoch sollen den Bietern bewusst Freiräume in der Erarbeitung ihrer städtebaulichen Entwürfe und Konzepte eingeräumt werden.

Der Nutzungsschwerpunkt liegt bei allen Losen beim Wohnen. Für die Schaffung eines lebendigen Quartieres, und die Bespielung der grünen Mitte, sind ergänzende Nutzungen wie Gewerbe, Einzelhandel oder Gastronomie in untergeordneter Größenordnung notwendig. Die Stadt Markdorf legt besonderen Wert auf die architektonische und ökologische Qualität der Neubebauung. Daher ist für die Bieter eine Zusammenarbeit mit einem qualifizierten Architekturbüro Voraussetzung für die Abgabe eines Kaufpreisangebots.

Betreuung der Konzeptvergabe durch ORplan

Die Durchführung des Konzeptvergabeverfahrens soll durch ORplan begleitet werden. Hierzu liegt ein Honorarangebot in Höhe von 36.735,30 Euro (brutto) vor. Es wird vorgeschlagen, ORplan entsprechend zu beauftragen.

Kosten des Konzeptvergabeverfahrens

Für die Durchführung des Konzeptvergabeverfahrens liegt eine von ORplan erstellte Kostenzusammenstellung vor. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 57.000 Euro (brutto). Darin enthalten sind die Kosten für die Verfahrensbetreuung durch ORplan von 36.700 Euro (brutto). Die übrigen Kosten fallen für Honorare der Jurymitglieder einschließlich Auslagen/Spesen (Fahrtkosten, Übernachtung) und sonstige Nebenkosten an. Die detaillierten Positionen können der beigefügten Aufstellung entnommen werden (Anlage 2).

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

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

Die Konzeptvergabe entfaltet keine Auswirkung auf den Klimaschutz.

Bernd Brielmayer rückt wegen Befangenheit vom Ratstisch ab. **Herr Roth** verlässt die Sitzung.

Frau Tritschler von ORplan stellt den Verfahrensstand vor und erläutert die Bewerbungs- und die Angebotsphase.

Diskussion

Frau Mock hat eine Frage zu den Mindestpreisen. Sie würde gerne wissen, wie diese von der Verwaltung kalkuliert wurden und ob für die Stadt noch ein Gewinn übrigbleibt. Außer-

dem hat sie eine Frage zu der Bewertungsmatrix. Sie würde gerne wissen, ob innovative Bausysteme, die später zu einem günstigeren Miet- oder Kaufpreis führen könnten, in der Matrix berücksichtigt werden und falls ja, unter welchem Punkt. Frau Meißner antwortet, dass die Preise auf Grundlage der Kaufpreise der Grundstücke kalkuliert wurden. Ebenso miteinkalkuliert wurden die Erschließungskosten und ein Gewinn für die Stadt. Frau Trischler antwortet, dass innovative Systeme oder Konstruktionen unter dem Punkt 2.1 „ökologisches Konzept“ berücksichtigt werden. **Herr Neumann** ging davon aus, dass im Klosteröschle kein großes Gewerbe beheimatet werden soll. Außerdem erkundigt er sich, warum von den zwanzig angefragten Investoren nur zehn Interesse haben. Des Weiteren würde er gerne wissen, ob es eine zeitliche Verpflichtung für die Bauträger zum Bauen gibt. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass mit Gewerbe ein Bäcker, Frisör oder ein Café gemeint ist und kein Handwerksbetrieb. Was das Interesse der Investoren angeht, so muss abgewartet werden. Grundsätzlich waren alle interessiert. In den Kaufverträgen sind Fristen enthalten, diese seien aber nicht erdrückend und im Einzelfall kann es auch mal zu Verlängerungen kommen. **Herr Mutschler** stellt fest, dass in der ersten Phase die Bewerber ausgewählt werden sollen. Daher findet er es wichtig, was in dem Konzept steht. Er schlägt vor, dass das vom Gemeinderat beschlossene Energiekonzept auch im Konzeptvergabeverfahren sichtbar sein sollte. Außerdem spricht er an, dass bei der Bürgerbeteiligung 2021 vom Büro Reschl festgehalten wurde, dass das Thema Schaffung von preisgedämpften Wohnraum im Zuge einer Konzeptvergabe erfolgen kann. Daher vermisst er diesen Aspekt in der Konzeptvergabe, auch wenn diesbezüglich nichts Konkretes im Rat beschlossen wurde. Die Umweltgruppe wünscht sich, dass dem Thema bezahlbarer Wohnraum in der Konzeptvergabe Raum eingeräumt wird. Außerdem sollten sich auch Genossenschaften bewerben können. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass in der Bewertung ergänzt werden kann, dass ein Investor, der Sozialen Wohnraum schafft, Pluspunkte bekommt. Das Energiekonzept wird im Bebauungsplan und in der Ausschreibung niedergeschrieben. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt an dieser Stelle, dass wenn ein Investor mit einem guten Konzept das ganze Gelände kaufen würde, er bereit wäre, eine zentrale Energielösung entgegen dem Gemeinderatsbeschluss zu akzeptieren.

Herr Haas betritt den Saal.

Herr Bitzenhofer erkundigt sich, warum der Punkt „Parkierung“ mehr Punkte als die „Architektur“ in der Bewertungsmatrix bekommt. Frau Tritschler antwortet, dass damit nicht nur das Parkierungskonzept gemeint ist, sondern auch die Erschließung wie Müll, Fahrräder und Abstellräume aber auch andere Mobilitätsangebote. Aus Erfahrungswerten weiß sie, dass der Punkt oft unterschlagen wird. Herr Bitzenhofer stellt weiter fest, dass bei der Vergabe Objektgesellschaften ausgeschlossen werden. Er fragt nach dem Grund dafür. Frau Tritschler antwortet, dass Objektgesellschaften nur in der Bewerberphase ausgeschlossen sind. Würde sich eine Investorengesellschaft nur für die Vergabe gründen, so könne man nicht transparent sehen, wer sich hinter dieser Gesellschaft verberge. Nach der Vergabe könne eine Gesellschaft gebildet werden. Außerdem fragt er, warum die Erschließung von einzelnen Investoren selber getätigt werden kann. Er befürchtet, dass dies zu Verzögerungen führen könnte. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass dies nur möglich wäre, wenn ein Investor das ganze Areal erwerben würde. Herr Bitzenhofer würde es begrüßen, wenn die städtische Wohnbaugesellschaft im Klosteröschle auch eine oder mehrere Wohnungen kaufen würde, um den Sozialen Wohnungsbau zu unterstützen. **Frau Sträble** sieht bei dem Thema „Einfach-

ches Bauen/Modulbau“ und zeitlichem Horizont ein Spannungsfeld und fragt, wie Frau Tritschler das sieht. Diese antwortet, dass es nicht zu spät wäre, „einfaches Bauen“ einzubringen, da ja mit dem Entwurf noch nicht begonnen wurde. Diese Punkte seien in der Bewerberphase noch nicht notwendig, sie möchte dies aber in der Planungsaufgabe konkreter formulieren. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass noch formuliert werden sollte, dass nicht der höchste Standard die höchste Punktzahl bekommen sollte, sondern eine effiziente und einfache Bauweise gewünscht ist. **Frau Fast** findet ebenfalls die Punktebewertung für „Erschließung und Parkierung“ zu hoch und fragt, ob dies noch geändert werden kann. Sie schlägt vor, den Punkt „Erschließung und Parkierung“ um fünf Punkte zu reduzieren und stattdessen unter 2. den Punkt „Sozialer Wohnbau“ mit fünf Punkten einzufügen. Dann wäre das Thema „Sozialer Wohnbau“ auch sichtbarer. Frau Tritschler bestätigt, dass eine Änderung möglich wäre und Herr Bürgermeister Riedmann könnte dies entsprechend für den Beschluss formulieren. **Herr Mutschler** findet, dass manchen Ratsmitgliedern 5 Punkte vielleicht zu wenig sind und manchen vielleicht zu viel. Er wäre dafür, die Punktvergabe nochmal zu überarbeiten und in der nächsten Sitzung zu beschließen.

Herr Bürgermeister Riedmann fragt, ob der Antrag auf Vertagung abgestimmt werden soll, was nicht bestätigt wird. Daher stellt er den Antrag von Frau Fast zur Abstimmung.

126/1 Antrag der Umweltgruppe zur Aufnahme eines weiteren Beurteilungskriteriums in die Beurteilungsmatrix und Verschiebung der Gewichtung

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt mehrheitlich mit 14 Ja-Stimmen (U. Achilles, Bartosz, Bürgermeister Riedmann, Fast, Dr. Gantert, Gebhardt, Gretscher, Haas, Koners-Kannegießer, Mock, Mutschler, Pfluger, Sträble, Wild), 3 Nein-Stimmen (Bitzenhofer, A. Brielmayer, Neumann) und 1 Enthaltung (Holstein) die Beurteilungsmatrix um ein weiteres Kriterium „Nachweis einer Strategie zum preisgedämpften Wohnbau/guter sozialer Durchmischung im Gebäude“ zu erweitern. Die Gewichtung des Kriteriums „Erschließungs- und Parkierungskonzept“ wird um 5 Punkte reduziert. Diese 5 Punkte werden dem „Preisgedämpften Wohnbau“ zugeordnet.
(B. Brielmayer ist wegen Befangenheit von der Abstimmung ausgeschlossen)

126/2 Abstimmung Baugebiet „Klosteröschle“ / Konzeptvergabeverfahren

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig,

- a) der vorgeschlagenen Verfahrensart der Konzeptvergabe zuzustimmen,
- b) die Durchführung der 1. Phase der Konzeptvergabe - Präqualifikation und
- c) die Verfahrensbegleitung durch ORplan und einer entsprechenden Beauftragung zuzustimmen.

- 127 **Baugebiet "Untere Öhmdwiesen"**
 - Erstellung eines Vergleichs von CO₂-Bilanzierungen für zwei städtebauliche Varianten (Tiefgaragen / Quartiersgaragen)
 Vorlage: 2025/736

Beratungsunterlage

1 Bisherige Beratungen

19.10.2024 GR Klausurtagung
27.05.2025 GR Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs in zwei Varianten

2 Anlass und Zielsetzung

Der Entwurf für das Gebiet „Untere Öhmdwiesen“ wurde aufgrund einer zunächst ungeklärten Grundstückssituation in zwei Plangebiets-Varianten entwickelt. Für jede Variante wurden jeweils zwei alternative Parkierungskonzepte erarbeitet: Neben der klassischen Lösung mit Tiefgaragen wurde auch die Option gemeinschaftlicher, oberirdischer Quartiersgaragen berücksichtigt.

Inzwischen besteht Klarheit hinsichtlich der Grundstücksverfügbarkeit, sodass die weitere Planung auf Basis der Variante 2 (mit kleinerem Geltungsbereich) fortgeführt werden kann. Für eine detailliertere Ausarbeitung ist die Festlegung auf ein Parkierungskonzept notwendig. Die Entscheidung über das endgültige Parkierungskonzept ist für das Frühjahr 2026 im Gemeinderat vorgesehen. Um eine fundierte Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat zu schaffen, sollen sämtliche fachlichen Aspekte umfassend und transparent aufbereitet werden.

Die Umweltgruppe hat zudem beantragt, die ökologischen Auswirkungen der beiden Parkierungsvarianten – Tiefgarage und Quartiersgarage – für das Baugebiet „Untere Öhmdwiesen“ hinsichtlich ihrer Klimafolgekosten zu bewerten. Die Bewertung soll sich auf die Gestehung (Herstellungsphase) konzentrieren und die aktuellen Kostensätze des Umweltbundesamtes (UBA) für CO₂-Emissionen berücksichtigen (300 €/t CO₂ bei 1% Präferenzrate bzw. 880 €/t CO₂ bei 0% Präferenzrate).

Um die Klimafolgekosten für das Plangebiet bilanzieren zu können, sind Annahmen über die Art der Gründung und die verwendeten Materialien notwendig. Im vorliegenden Fall ist insbesondere aufgrund der schwierigen hydrogeologischen Situation, eine statische Beratung erforderlich.

3 Vorgehensweise

3.1 Überarbeitung der städtebaulichen Entwurfsvarianten

Vor einer Entscheidung über die weitere städtebauliche Planung werden die Entwurfsvarianten 2a (Tiefgarage) und 2b (Quartiersgarage) unter Berücksichtigung der benötigten Stellplatzanzahl überarbeitet. Bislang waren die Tiefgaragen lediglich als grafische Elemente in den Plänen abgebildet, die aufzeigen, welche Gebäude an eine gemeinsame Tiefgarage angebunden werden. In der Variante mit den Quartiergaragen, war je Bauabschnitt eine Quar-

tiersgarage vorgesehen, die sich im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss über einen kompletten Wohnhof erstreckt. Im zweiten und dritten Obergeschoss waren in Form einer aufgesetzten Blockrandbebauung Wohnungen vorgesehen. Diese Hybridlösung wurde in der nicht-öffentlichen Vorstellung im Gemeinderat teils kritisch gesehen, da die Anforderungen an die Bauweise und die Statik durch die gemischte Nutzung steigen. Damit werden die Hybridgebäude auch deutlich teurer in der Planung und Herstellung. Auch für die Klimafolgekosten-Bilanzierung ist eine Hybridlösung im Vergleich zu reinen Quartiersgaragen aufwändiger. Der Entwurf wird daher diesbezüglich überarbeitet und sieht nun Quartiersgaragen vor, die als reine Garagenbauwerke ohne Wohnnutzung im Obergeschoss geplant sind. Der Entwurf wird durch schematische Tiefgaragen- und Quartiersgaragengrundrisse ergänzt, sodass der Stellplatzbedarf plausibilisiert werden kann. Der überarbeitete Entwurf dient der Klimafolgekostenbilanzierung und der dafür notwendigen statischen Beratung als Grundlage. Sobald eine Entscheidung über das Parkierungskonzept getroffen wurde, soll die Planung in einem weiteren Schritt bzgl. der detaillierten Freiraumgestaltung (Begrünung, Standortwahl und Gestaltung des Quartiersplatzes, ...) gemeinsam mit dem für den Umweltbericht beauftragten Landschaftsplanungsbüro überarbeitet bzw. präzisiert werden.



Überarbeiteter städtebaulicher Entwurf **Variante 2a** Stand 10/2025, FSP Stadtplanung



Überarbeiteter städtebaulicher Entwurf **Variante 2b** Stand 10/2025, FSP Stadtplanung

3.2 Ökobilanzierung (Klimafolgekosten)

Die Berechnung der Klimafolgekosten erfolgt auf Basis einer vereinfachten Ökobilanz der „grauen Emissionen“ (Herstellungsphase) für ein exemplarisches Gebäude im Baublock II mit und ohne Tiefgaragenanteil sowie für eine Quartiersgarage. Die Ergebnisse werden auf den zweiten Bauabschnitt (siehe Abbildung) hochgerechnet und die Klimafolgekosten gemäß den Vorgaben des Umweltbundesamtes ausgewiesen.



Darstellung der Bauabschnitte mit nummerierten Blöcken

Aus dem Bauabschnitt II werden die Kennwerte anschließend über die Stellplatz- / Wohnflächenverhältnisse auf das Gesamtgebiet hochgerechnet. Die CO₂- und Klimafolgekosten werden spezifisch je m² Wohnfläche und absolut ausgewiesen.

Die Ergebnisse werden in einer Präsentation für das Gremium zusammengefasst.

3.3 Statische Beratung

Die schwierige hydrogeologische Situation im Plangebiet muss schon frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt werden. Aufgrund der Erfahrung im benachbarten Gebiet „Markdorf Süd“ und durch erste Untersuchungen des Untergrundes zeichnet sich ab, dass zum einen das Grundwasser sehr hoch ansteht bzw. das Grundwasser über einen größeren Bereich gespannt ist. Zum anderen ist die Tragfähigkeit des Untergrundes gering. Damit steigen die Anforderungen an die Gründung der Gebäude enorm. Die Tragfähigkeit wirkt sich auf die realisierbare Bauweise (massiv oder Leichtbauweise in Holz) aus. Die Wahl der Materialien wiederum hat Auswirkungen auf die Tragfähigkeit und auf die ökologische Bilanz (Klimafolgekosten), weshalb für die Erstellung der Klimafolgekostenbilanzierung eine statische Beratung notwendig ist.

Im Rahmen der statischen Beratung wird exemplarisch ein Wohngebäude in Massivbauweise betrachtet. Für beide Varianten werden die Traglinien und erforderlichen Bauteilquerschnitte

in vereinfachten CAD-Zeichnungen dargestellt. Die Gründungsberatung erfolgt in Abstimmung mit den Geologen, wobei die Sondierungen für das geologische Gründungsgutachten noch nicht abschließend ausgewertet sind. Die Beratung umfasst sowohl die Tiefgarage als auch die Quartiersgarage und liefert die notwendigen bautechnischen Grundlagen für die weitere Planung.

3.4 Weitere Abwägungsaspekte

Neben den Klimafolgekosten werden weitere verkehrliche, städtebauliche, gesellschaftliche und wirtschaftliche Aspekte in die Abwägung einbezogen:

- **Verkehrlich:** Erschließung, Verkehrsführung, Zufahrten, Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr, Integration von Mobilitätskonzepten (z.B. Sharing, E-Mobilität).
- **Städtebaulich:** Flächenverbrauch, Gestaltung des öffentlichen Raums, Aufenthaltsqualität, Freiraumgestaltung, Durchlässigkeit und Integration ins Quartier.
- **Gesellschaftlich:** Akzeptanz in der Bevölkerung, soziale Nutzungsmöglichkeiten, Sicherheit, Barrierefreiheit, Beitrag zur Quartiersentwicklung.
- **Wirtschaftlich:** Planungs-, Herstellungs-, Betriebsaufwand

Die Ausarbeitung und Bewertung dieser Aspekte erfolgt durch das Büro Kairos (Experten für Mobilitätslösungen und Quartiersgaragen) sowie FSP Stadtplanung.

4 **Planungskosten**

Planungskosten netto, inkl. Nebenkosten gem. Angebot

Auszug aus den Angeboten im Anhang.

Die Sitzungstermine sind teilweise inklusive, teilweise nach Zeit oder pauschal angeboten.

4.1	<u>Überarbeitung der Entwurfsvarianten als Grundlage für die Ökobilanz</u>	
	FP-FSP Stadtplanung	3.020 EUR
	Zzgl. Sitzungstermine nach Zeit (s. Angebot) (Beispiel: 2 h Anfahrt, 2 h Rückfahrt, 1 h Sitzungsteilnahme; Stundensatz PlanerIn 110 EUR, inkl. 6 % NK)	bspw. 583 EUR
	Mehrwertsteuer Punkt 4.1 (19 %)	684,57 EUR
4.2	<u>Ökobilanzierung</u>	
	EGS-plan	9.200 EUR
	inkl. Präsentation im Gemeinderat	
	Mehrwertsteuer Punkt 4.2 (19 %)	1.748 EUR
4.3	<u>Statische Beratung zur Bewertung der Klimafolgekosten</u>	
	Knepple Brändle	5.150 EUR
	Zzgl. Sitzungstermine	
	Mehrwertsteuer Punkt 4.3 (19 %)	978,50 EUR
4.4	<u>Ausarbeitung und Bewertung weiterer Aspekte als Entscheidungsgrundlage</u>	
	FSP-Stadtplanung	3.600 EUR
	Sitzungstermine nach Zeit (s. Angebot)	
	Mehrwertsteuer (19 %)	684 EUR
	<i>in Zusammenarbeit mit</i>	

Kairos	1.760 EUR
Präsentation im Gemeinderat	440 EUR
Mehrwertsteuer Österreich (20 %)	440 EUR

Summe Planungskosten (einschl. MwSt.)	28.288,07 EUR
--	----------------------

5 Nächste Schritte

09.12.2025 Gemeinderatssitzung: Vorgehensweise, Information über den Planungsstand
März 2026 Gemeinderatssitzung: Beschluss über Parkierungskonzept als Grundlage für die weitere Planung / Ausarbeitung Bebauungsplanvorentwurf

6 Anhänge

Überarbeiteter Städtebaulicher Entwurf, FSP-Stadtplanung
Angebot FSP Stadtplanung
Angebot EGS-Plan
Angebot Knepple Brändle
Angebot Kairos

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 Brand von fsp.stadtplanung stellt den überarbeiteten Entwurf mit Stellplatz-Schemagrundrissen vor. Sie macht deutlich, dass heute nur der Planstand vorgestellt wird. Die Entscheidungsgrundlage wird im Frühjahr geliefert, dann sei auch das Freiraumkonzept abgeschlossen.

Diskussion

Herr Wild stellt fest, dass die Variante 2b wegen der Quartiersgarage weniger Wohnraum beinhaltet. Er fragt, ob dies in der Matrix berücksichtigt wurde. Frau Brand bestätigt dies und antwortet, dass dies unter den Punkt Wirtschaftlichkeit fällt. Bei der Variante 2b mit Quartiersgaragen sind es 13 Wohnungen weniger als bei der Tiefgaragenlösung. **Herr Pfluger** berichtet, dass beim Klosterörschle auf zusätzliche Gutachten im Wert von 30.000 € verzichtet wurde. Er fragt, ob dieses für die Öhmdwiesen wirklich nötig ist. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass dies ein Antrag der Umweltgruppe war und der Rat darüber entscheiden wird. **Herr Bitzenhofer** erkundigt sich, ob Frau Brand die geologischen Eigenschaften des Untergrundes prüfen wird, welche dann für das weitere Bauvorhaben genutzt werden können. Herr Bürgermeister Riedmann verneint dies und antwortet, dass eine allgemeine

Baugrunduntersuchung durchgeführt wird, welche dann im Bebauungsplan aufgeführt wird. Eine konkrete statische Untersuchung für Gebäude wird nicht durchgeführt. **Frau Fast** fragt nach, ob die Untersuchung, ob Quartiersgarage oder Tiefgarage besser sei, bereits stattgefunden hat. Die monetären Kosten seien hier wichtig zu wissen. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass vorgesehen ist, die Kosten mit zu untersuchen, damit eine Entscheidung getroffen werden kann. **Herr Mutschler** stellt fest, dass es diese Entscheidungsgrundlage beim Klosteröschle leider nicht gab. Der Umweltgruppe ist es wichtig, dass diese Entscheidung mit großer finanzieller und ökologischer Tragweite auf fundierter Datenbasis getroffen wird und empfiehlt daher eine Berechnung der Klimafolgekosten der beiden Varianten durchzuführen. Der Antrag der Umweltgruppe diene dem Zweck, den gemeinsam beschlossenen Ansatz wieder ins Bewusstsein zu rufen. An diesem Punkt habe die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes noch den Einfluss wie gebaut wird und müsse sich dieser Verantwortung stellen. Es geht dabei um leistbaren Wohnraum in mehrerlei Hinsicht. Viele Entwickler von sozialem Wohnraum bauen heute daher standardmäßig ohne Tiefgarage sofern es der Bebauungsplan zulässt. **Anton Brielmayer** fragt, ob in dem Angebot Bodenproben enthalten sind. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass die Daten der Baugrunduntersuchung vorliegen. Auf diesen Daten wird die Untersuchung aufbauen. **Herr Bitzenhofer** erkundigt sich, ob bei dem vorliegenden Untergrund überhaupt die Chance besteht, etwas anderes als eine Tiefgarage zu bauen damit die Wohngebäude nicht aufschwemmen. Frau Brand antwortet, dass dies von der Anzahl der Geschosse, der Wanddicke und weiteren Faktoren abhängig ist. Aus diesem Grund wird dieser Untersuchung angestrebt.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt mehrheitlich mit 14 Ja-Stimmen (U. Achilles, Bartosz, Bitzenhofer, B. Brielmayer, Bürgermeister Riedmann, Fast, Dr. Gantert, Gebhardt, Gretscher, Koners-Kannegießer, Mock, Mutschler, Sträble, Wild), 4 Nein-Stimmen (A. Brielmayer, Haas, Holstein, Pfluger) und 1 Enthaltung (Neumann) der vorgeschlagenen Vorgehensweise zur Erstellung eines Vergleichs von CO₂-Bilanzierungen für zwei städtebaulichen Varianten (Tiefgaragen / Quartiersgaragen) einschließlich der erforderlichen Beauftragungen der Fachbüros zuzustimmen.

128 Kommunales Starkregenisikomanagement - Kenntnisnahme und Beschlussfassung Vorlage: 2025/753

Beratungsunterlage

Frühere Beratungen

2020-06-16 TA	Beschluss zur Erstellung des kommunalen Starkregenisikomanagement
2024-11-29	Workshop Risikoanalyse
2025-03-19	Workshop Handlungskonzept
2025-06-24 GR	Allgemeine Information zum aktuellen Stand Starkregenisikomanagement- Zwischenstand-

2025-07-16	Bürgerinformation mit Vorstellung Starkregengefahrenkarten für das Stadtgebiet Markdorf (Stadthalle Markdorf)
2025-07-23	Bürgerinformation mit Vorstellung Starkregengefahrenkarten für den Teilort Riedheim (Mehrzweckhalle Leimbach)

Allgemeine Informationen zum Starkregenrisikomanagement

Lokale Starkregenereignisse führen immer öfter zu großen Schäden und rücken in das Blickfeld des öffentlichen Interesses. Im Dezember 2016 erschien der Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“, der von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) herausgegeben wurde. Dieser Leitfaden zeigt, wie Gefahren und Risiken, die von Starkregen ausgehen beurteilt werden und welche Maßnahmen zur Schadensminimierung getroffen werden können.

Die Erstellung eines Starkregenkonzepts anhand des Leitfadens wird vom Land mit 70% gefördert. Für die Förderung anschließender baulicher Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenabflüssen ist ein Starkregenkonzept nach Vorgaben des Leitfadens zwingend erforderlich.

Folgende Arbeitsschritte müssen gemäß dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (12/2016) durchgeführt werden:

1. Gefährdungsanalyse

- Oberflächenabflusssimulation für drei Szenarien (selten, außergewöhnlich und extrem)
- Erstellung von Starkregengefahrenkarten

2. Risikoanalyse

- Analyse der Starkregengefahrenkarten
- Ermittlung der Überflutungsgefährdung
- Ermittlung des Schadenspotentials
- Bewertung des Überflutungsrisikos

2. Handlungskonzept

- Informationsvorsorge
- Kommunale Flächenvorsorge
- Krisenmanagement
- Konzeption kommunaler baulicher Maßnahmen
- Grobe Nutzen-Kosten-Analyse

Aktueller Stand des Starkregenrisikomanagements in Markdorf

In der Gemeinderatssitzung vom 24. Juni 2025 wurde durch das Ingenieurbüro Wasser Müller Herrn Hepple und Herrn Eberhard ein Zwischenbericht zum Starkregenrisikomanagement vorgestellt sowie ein Zwischenstand der Simulationsergebnisse, Risikoanalyse, Risikokarten und der im Nachgang daraus zu erstellenden Steckbriefe für die Handlungskonzepte. Die Vorstellung der Starkregengefahrenkarten erfolgte in zwei Bürgerinformationsveranstaltungen.

gen für das Stadtgebiet Markdorf am 16.07.2025 in der Stadthalle und für den Teilort Riedheim am 23.07.2025 in der Mehrzweckhalle Leimbach.

Diese Präsentation der Informationsveranstaltungen ist auf der Homepage der Stadt Markdorf eingestellt. Für die weitere Erarbeitung des notwendigen Handlungskonzeptes wurden als weitere Aufgaben in Abstimmung mit der Stadt Markdorf die Risikosteckbriefe für die öffentlichen Gebäude und Infrastruktur erstellt.

Ende Oktober wurden die umfangreichen Ergebnisdaten bei der LUBW abgegeben und vom Landratsamt und der LUBW geprüft. Sobald die Daten geprüft sind, ist das kommunale Starkregenrisikomanagement abgeschlossen.

In der Sitzung werden Herr Hepple und Herr Eberhard vom Ingenieurbüro Wasser-Müller die durchgeführten Arbeiten der Risikosteckbriefe, sowie das Handlungskonzept und einen kurzen Überblick über die Ergebnisse vorstellen.

Die Informationsvorsorge der betroffenen Bevölkerung stellt einen wichtigen Baustein im Handlungskonzept dar. In diesem Zusammenhang wurden bereits zwei Bürgerinformationsveranstaltungen in Markdorf und in Riedheim durchgeführt, auf denen die Starkregengefahrenkarten vorgestellt wurden. Als weiterer Baustein zum Thema Eigenschutz ist nach Abschluss des Projekts geplant, in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Wasser-Müller für interessierte bzw. betroffene Bürgerinnen und Bürger eine Vor-Ort-Beratung im Rahmen von Beratungstagen anzubieten, um geeignete Vorsorgemaßnahmen aufzuzeigen. Mittel hierfür sind im Haushalt vorgesehen.

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

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

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

Herr Hepple vom Ingenieurbüro Wasser – Müller stellt die Starkregengefahrenkarten nach Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten in Markdorf vor. Das Ergebnis einer vereinfachten Kosten-Nutzen-Analyse hat ergeben, dass kostengünstige Maßnahmen wie zum Beispiel Rechen oder Einlaufbauwerke sich mit erkennbarer Wirkung vergleichsmäßig einfach umsetzen lassen. Große Rückhaltebecken dagegen sind teuer und benötigen viel Vorlauf. Aufgrund der topographischen Lage ist ein Großteil des Markdorfer Siedlungsgebiets bei Starkregenereignissen gefährdet. Die Vielzahl einzelner Abflusswege schränke die Möglichkeit zur Umsetzung ganzheitlicher Retentionsmaßnahmen erheblich ein. Vor diesem Hintergrund

sei es wichtig, dass jeder einzelne Bürger auf Basis der Starkregengefahrenkarten Eigenschutzmaßnahmen ergreife.

Diskussion

Herr Mutschler hat eine Frage zu der Kosten-Nutzen-Analyse. Er erkundigt sich, ob dafür ein Schadenpotential angenommen werde und wenn dieses vermieden wird, dadurch der Nutzen entstehe. Herr Hepple antwortet, dass Maßnahmen im GIS eingefügt werden und anhand des Fließweges geschaut wird, welche Gebäude eine Wirkung aus der Maßnahme zeigen. Durch die Schadenswertsumme pro Fläche wird dann der Schadenswert ermittelt. **Herr Bitzenhofer** fragt nach, ob Markdorf über ein Sandsackdepot verfügt. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass Sandsäcke im Katastrophenfall organisiert werden müssen. Sandsäcke können leider wegen Feuchtigkeit nicht auf Vorrat angelegt werden, sondern müssen frisch gefüllt werden. **Herr Dr. Gantert** bemängelt, dass bei der Gefahrenkarte kein Abgleich mit aufgetretenen Schäden durch Starkregen in der Vergangenheit stattgefunden hat. Ihm fehlt der Realitätscheck bei dem Modell. Herr Hepple bestätigt, dass die Versicherer ihre Schadenskartierungen leider nicht öffentlich zugänglich machen.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zum Starkregenrisikomanagement Markdorf zur Kenntnis und beschließt einstimmig, die Ergebnisse nach Freigabe und Veröffentlichung durch die LUBW auf der städtischen Internetseite zu verlinken. Die Verwaltung wird beauftragt, die im Handlungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen voranzutreiben und die Beratungstage zum Eigenschutz für interessierte Bürgerinnen und Bürger durchzuführen.

129 Allgemeine Finanzprüfung durch die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg für die Haushaltsjahre 2018 bis 2023 - Information über die wesentlichen Prüfungsfeststellungen **Vorlage: 2025/803**

Beratungsunterlage

Die GPA ist für die überörtliche Prüfung der Stadt Markdorf (Einwohnerzahl am 30. Juni 2024: 14.461) zuständig (§ 113 Abs. 1 Satz 1 GemO). Die Prüfung erfolgte - mit Unterbrechungen - in der Zeit vom 16. September 2024 bis 4. Dezember 2024 bei der Verwaltung sowie parallel und anschließend bei der GPA.

Geprüft haben Herr Klaus Jäger (Prüfungsleitung) und Herr Robin Zettler.

Gegenstand der Prüfung waren gemäß § 114 Abs. 1 GemO die Haushalts-, Kassen- und Rechnungsführung der Stadt Markdorf in den Haushaltsjahren 2018 bis 2023 sowie die Prüfung der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2020. Ferner die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der zwei Eigenbetriebe „Abwasserbeseitigung“ und „Gemeindewerke“ [ehemals

„Wasserwerk“) jeweils in den Wirtschaftsjahren 2018 bis 2023 sowie des neu gegründeten Eigenbetriebs Wohnungsbau und Grundstücksverkehr in den Wirtschaftsjahren 2022 bis 2023 und dessen Ausgliederung aus dem Haushalt der Stadt anhand der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2022.

Der Prüfungsbericht ist am 16.05.2025 bei der Stadtverwaltung eingegangen. Die Verwaltung wird zu den Prüfungsfeststellungen aus dem Prüfungsbericht vom 16.05.2025 Stellung nehmen. Nach § 114 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit § 43 Abs. 5 GemO hat der Bürgermeister den Gemeinderat über den wesentlichen Inhalt des Prüfungsberichts zu unterrichten:

I. Stadt

Die finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Stadt Markdorf waren im doppelischen Prüfungszeitraum geordnet, die dauernde Leistungsfähigkeit und die stetige Aufgabenerfüllung waren gewährleistet (§ 77 Abs. 1 GemO).

Allerdings war festzustellen, dass in den Jahren 2022 und 2023 die ordentlichen Ergebnisse (geringfügig) negativ abschlossen. Dies hatte in den betreffenden Jahren auch belastende Auswirkungen auf die Nettoinvestitionsfinanzierungsmittel. Dagegen ergaben sich im gesamten doppelischen Prüfungszeitraum positive Sonderergebnisse und in deren Folge auch positive Gesamtergebnisse. Ferner zeigt sich, dass sich die Kennzahl bezüglich der Anlagendeckung deutlich dem kritischen Bereich annähert. Ursächlich hierfür sind die gebildeten FAG-Rückstellungen in Höhe von rund 27 Mio. Euro welche rund 22 % des Bilanzvolumens ausmachen. Aufgrund der (im zweijährigen Versatz) stetigen Neubildung und Auflösung, wird dieser (dem Grunde nach kurzfristigen) Kapitalposition eine Langfristigkeit zu teil, die zur teilweisen Finanzierung von Investitionen (nach dem Grundsatz: liquide Eigenmittel vor Fremdmittel) herangezogen wird. Insoweit ist die (optisch) vordergründige Kritik bei dieser Kennzahl zu relativieren.

Für die Finanzdaten der kameralen Haushaltsjahre 2018 und 2019 (ergänzt um den Vorprüfungszeitraum) kann auch die dauernde Leistungsfähigkeit und die stetige Aufgabenerfüllung gemäß § 77 Abs. 1 GemO bestätigt werden.

Wesentliche Feststellungen der Prüfung

Die allgemeine überörtliche Finanzprüfung hat sich auf der Grundlage eines risikoorientierten Prüfungsansatzes auf einzelne Schwerpunkte und Stichproben beschränkt (§ 3 GemPrO). Insgesamt hat sich ein guter Gesamteindruck vom Leistungsniveau und von den Arbeitsergebnissen der Verwaltung gezeigt. Im Folgenden sind die wesentlichen Prüfungsfeststellungen zusammengefasst dargestellt:

Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2020

Nach den Erkenntnissen der überörtlichen Prüfung wird die festgestellte Eröffnungsbilanz im Wesentlichen den gesetzlichen Anforderungen gerecht (Rdnr. 1020). Im Einzelnen war festzustellen:

Die Vorbelastungen künftiger Haushaltsjahre wurden nicht unter der Bilanz angegeben. (Rdnr. 10)

Eine körperliche Inventur ist noch zu einem der nächsten Jahresabschlüsse vorzunehmen. (Rdnr. 11)

Vereinzelte wurden Vermögensgegenstände in der Eröffnungsbilanz entgegen des verbindlichen Kontenrahmes unzutreffend bilanziert. (Rdnr. 13)

Es erfolgte keine vollumfängliche Bewertung des Aufwuchses, der Aufbauten und der Ausstattung bei den Grünflächen. (Rdnr. 14)

Der Grundsatz der Einzelbewertung wurde teilweise nicht beachtet. (Rdnr. 15)

Es wurden keine Sonderposten für Investitionsbeiträge für die Straßengrundstücke gebildet. (Rdnr. 17)

Haushalts-, Kassen- und Rechnungsprüfung Jahresabschlüsse

Es waren Feststellungen zur Einhaltung der Auf- und Feststellungsfristen der Jahresabschlüsse zu treffen. (Rdnr. 31)

Die Vorbelastungen künftiger Haushaltsjahre wurden nicht unter der Bilanz angegeben. (Rdnr. 32)

Vereinzelte wurden Vermögensgegenstände im Jahresabschluss entgegen des verbindlichen Kontenrahmes unzutreffend bilanziert. (Rdnr. 33)

Eine körperliche Inventur ist noch zu einem der nächsten Jahresabschlüsse vorzunehmen. (Rdnr. 34)

Der Grundsatz der Einzelbewertung wurde teilweise nicht beachtet. (Rdnr. 37)

II. Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung

Die finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs waren im Prüfungszeitraum von erheblichen Finanzierungsmittelfehlbeträgen und in deren Folge von hohen Kassenmehrausgaben geprägt. Diese angespannte Finanzlage resultierte aus enormen Investitionen in die Abwasserbeseitigung (rund 10,5 Mio. Euro) die erneut nicht adäquat mit langfristigen Mitteln finanziert waren. Aus Eigenmitteln (im Wesentlichen Abschreibungen abzüglich

Auflösung der Ertragszuschüsse) standen rund 4,6 Mio. und aus Zuschüssen und Beiträgen rund 1,2 Mio. Euro zur Verfügung. Bei der Verschuldung gab es insgesamt ein Zuwachs von rund 3 Mio. Euro, wobei die Trägerkredite um 5 Mio. zu- und die Fremdkredite um 2 Mio. Euro abgenommen haben. Der saldierte (handelsrechtliche) Gewinn von rund 255 TEUR wurde mit dem Verlustvortrag aus nicht mehr nachholbaren Gebührenunterdeckungen aus früheren Jahren verrechnet. Daneben ergaben sich im Laufe des Prüfungszeitraums Kostenüberdeckungen die regelmäßig der Gebührenausschleichsrückstellung zugeführt beziehungsweise, entsprechend der Einstellung in die Kalkulationen, dieser entnommen wurden.

Der Gemeinderat hat mit der Gewährung eines tilgungsfreien Trägerdarlehens in Höhe von 2,5 Mio. Euro und einer Kapitalzuführung in Höhe des zum Ende des Prüfungszeitraums vorhandenen Verlustvortrags (rund 605 TEUR) zum Stichtag 1. November 2024 der oben genannten Entwicklung gegengesteuert und damit die finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs wieder geordnet.

Einzelfeststellungen

Die Kassenkredite überstiegen im gesamten Prüfungszeitraum die festgesetzten Höchstbeträge erheblich. (Rdnr. 43)

III. Eigenbetrieb Gemeindewerke

Die finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs zeigten sich im Verlauf des Prüfungszeitraums zunehmend angespannt. Die im Jahr 2020 durchgeführte Übertragung des städtischen Mitunternehmeranteils an der Seeallianz GmbH & Co. KG" (Beteiligung Seeallianz) mit rund 938 TEUR – als zweiten Betriebszweig der Gemeindewerke – wurde mit einer Kapitalzuführung (281 TEUR) und einem Trägerdarlehen der Stadt bewerkstelligt. Die Investitionen im Bereich der Wasserversorgung (rund 5 Mio. Euro) konnten nicht vollständig mit langfristigen Mitteln (Eigenmittel rund 2,2 Mio. Euro; Zuschüsse und Beiträge über 1 Million Euro; restliche Trägerdarlehen rund 1,1 Mio. Euro) finanziert werden. Zudem wurden die Fremdkredite tilgungsbedingt um rund 1,1 Mio. Euro abgebaut. Insgesamt betrachtet haben sich zum Ende des Prüfungszeitraums die Unterfinanzierung des langfristigen Vermögens auf 1.457 TEUR und die stichtagsbezogenen Kassenmehrausgaben auf 1.108 TEUR erhöht. Der im Prüfungszeitraum erwirtschaftete Gewinn in Höhe von 603 TEUR (davon 486 TEUR aus der Wasserversorgung und 117 TEUR aus der Beteiligung Seeallianz) wurden der allgemeinen Rücklage zugeführt und somit im Eigenbetrieb belassen. Daneben konnten an die Stadt Konzessionsabgaben in Höhe von 675 TEUR abgeführt werden. Auf Vorschlag der Verwaltung hat der Gemeinderat zum Ausgleich des Finanzierungsmittelfehlbetrags rückwirkend zum 1. Dezember 2024 ein tilgungsfreies Trägerdarlehen in Höhe von 1,5 Mio. Euro gewährt und damit die finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs wieder geordnet.

Einzelfeststellungen

Der Höchstbetrag der festgesetzten Kassenkredite wurde zum Bilanzstichtag durchweg – teilweise deutlich – überschritten. (Rdnr. 49)

Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr

Mit der Ausgliederung von vier Objekte mit insgesamt zwölf Wohneinheiten aus dem städtischen Haushalt wurde zum 1. Januar 2022 die Gründung des Eigenbetriebs vollzogen. Zur Finanzierung des, der Ausgliederung zu Grunde liegenden Restbuchwerts von 650 TEUR, wurde von der Stadt ein Trägerdarlehen (600 TEUR) und eine Stammkapitalausstattung (50 TEUR) an den Eigenbetrieb gewährt. Die Entwicklung im Prüfungszeitraum (2022 und 2023) zeigte abschreibungsbedingt eine Reduzierung des Anlagevermögens um 50 TEUR auf 600 TEUR sowie im operativen Geschäft einen geringen Verlust von rund 21 TEUR, der auf neue Rechnung vorgetragen wurde.

Einzelfeststellungen

Die auf Stichproben basierte Prüfung der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2022 und der beiden Jahresabschlüsse 2022 und 2023 ergab keine wesentlichen Feststellungen.

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

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

Frau Meißner gibt ein Lob an ihren Vorgänger Herrn Lissner und sein Team ab. Es waren alle Jahresabschlüsse vorhanden, was nicht überall der Fall sei. Von Seiten der Gemeindeprüfungsanstalt gibt es noch ein paar Punkte, die nachgebessert werden müssen. Bemängelt wurde beispielsweise die Inventuren bei Gebäuden oder der Grundsatz der Einzelbewertung. Bei den Eigenbetrieben waren die Kredite auch ein Thema. Das Problem wurde von Herrn Lissner durch die Trägerdarlehen letztes Jahr behoben.

Diskussion

Herr Roth nimmt wieder an der Sitzung teil.

Herr Achilles geht auf das Statement auf Seite 2 ein, das beschreibt, dass die Finanzdaten die dauerhafte Leistungsfähigkeit und die stetige Aufgabenerfüllung zeigen. Das sei wichtig und sollte ein Merkmal für die Zukunft bleiben. **Herr Bitzenhofer** stellt fest, dass im Bericht steht, dass die Kassenkredite die festgesetzten Höchstbeträge deutlich übersteigen und fragt, was die Konsequenz daraus sei. Frau Meißner antwortet, dass die Trägerdarlehen die Konsequenz waren. Außerdem werden Hochrechnungen der Kassenbestände nun regelmäßig überprüft, damit das nicht nochmal passiere. Herrn Bitzenhofer würde noch die Arbeitsweise der GPA interessieren. Er erkundigt sich, ob nächstes Jahr wieder eine Prüfung stattfindet und wer die GPA bezahlt. Frau Meißner antwortet, dass die Verwaltung eine Stellungnahme

verfassen muss und die Behebung der Bemängelungen der Rechtsaufsichtsbehörde melden muss. Die GPA wird dann in ca. vier bis fünf Jahren wiederkommen und wieder prüfen. Die GPA muss die Stadt Markdorf bezahlen.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat nimmt von dem Prüfungsbericht Kenntnis und beschließt einstimmig, die Verwaltung zu beauftragen, das Prüfungsverfahren zeitnah abzuwickeln.

Sitzungspause von 19:50 – 20:02 Uhr

130 Feststellung des Jahresabschlusses 2024 für den Spitalfonds Markdorf -
Beratung und Beschlussfassung
Vorlage: 2025/730

Beratungsunterlage

Der Spitalfonds Markdorf als örtliche Stiftung hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/ Steuerberatungsgesellschaft BW PARTNER, Hauptstraße 41 in Stuttgart beauftragt, den Jahresabschluss 2024 zu fertigen.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften und den branchenspezifischen Vorschriften der Pflegebuchführungsverordnung (PBV) erstellt.

Die Kassengeschäfte wurden bis 31.12.2016 von der Stadtkasse Markdorf im Rahmen einer verbundenen Sonderkasse gemäß § 98 GemO-kameral erledigt. Die Rechnungslegung des Spitalfonds erfolgte gemäß § 97 Abs. 1 GemO-kameral in einer Sonderrechnung nach den Regeln der kameralistischen Buchführung. Für das Altenpflegeheim wurde die Pflegebuchführungsverordnung angewendet. Aufgrund der anstehenden Umstellung der Kameralistik in das NKHR wurde im Jahr 2016 beschlossen, den Spitalfonds insgesamt im Rahmen der kaufmännischen Buchführung darzustellen.

Das Rechnungsjahr 2024 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 22.298,94 € ab.
Den Aufwendungen in Höhe von 4.089.279,17 € standen Erträge 4.066.980,23 € gegenüber.

Den höchsten Anteil der Einnahmen resultiert aus den Erträgen aus vollstationärer und Kurzzeitpflege des Altenpflegeheimes St. Franziskus. Diese sind aufgrund der Erhöhung der Pflegesätze zum 01.05.2024 um 17,3 % gestiegen und führten zu einer Mehreinnahme von rd. 324.607,02 €.

Aufgrund der Tarifierhöhung aus der Tarifrunde 2023 für die Beschäftigten des TVöD´s gab es ab März 2024 eine Erhöhung des Entgeltes um einen Sockelbetrag von 200 € plus 5,5

Prozent, mindestens aber 340 €. Zusätzlich erhielten alle Beschäftigten im Zeitraum Januar bis Februar 2024 eine steuer- und abgabenfreie Inflationsausgleichszahlung von 220 €. Dies führte zu einem Anstieg der Personalkosten um rd. 235.600 €.

Die Belegung konnte im Jahre 2024 nochmals auf insgesamt 99,31 % gesteigert werden.

Aufgrund der steigenden Energiekosten wurden dem Altenpflegeheim insgesamt 10.455,15 € aus dem Energieschutzschirm Strom/Gas erstattet.

Aus Holzverkäufen konnten Umsatzerlöse in Höhe von 54.478,34 € erzielt werden. Die Aufwendungen betrugen 10.810,13 €. Dies führte zu einem Überschuss im „Betriebszweig Wald“ in Höhe von 43.668,21 €.

Beim Weinbau standen den Aufwendungen in Höhe von 87.397,34 €, Erträge in Höhe von 103.363,10 € gegenüber.

Alle weiteren Hintergründe werden im Rahmen der Sitzung erläutert.

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

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

Frau Koch stellt die Eckpunkte des Jahresabschlusses 2024 vor.

Herr Bürgermeister Riedmann bedankt sich bei Frau Koch über die jetzige tolle Struktur im Spital. Toll ist auch, dass die Jahresabschlüsse nun wieder auf Stand sind.

Diskussion

Frau Gretscher freut sich ebenfalls, dass die Jahresabschlüsse wieder auf Stand sind und der Jahresfehlbetrag weniger geworden ist. Eine Belegung mit 99 % findet sie ebenfalls gut. Frau Gretscher fragt, was es in der Anlage 3 unter Punkt F mit den alten Versorgungsverpflichtungen für Beamte auf sich hat. Frau Koch antwortet, dass es sich dabei um Rückstellungen für Beamte handelt. Die Personen seien noch in Versorgung und erhalten die Bezüge. Als Beispiel nennt sie die Witwenrente. In der Anlage 5 fallen Frau Gretscher hohe Fehlbeträge bei der externen Küche und dem betreuten Wohnen auf. Frau Koch antwortet, dass die Fehlbeträge im betreuten Wohnen durch den Wegfall von Wohnungen zu erklären sind. Die Personalkosten sind wegen der Tarifierhöhung im öffentlichen Dienst gestiegen und in der Küche gab es mehrere große Reparaturen. 2025 werde das Defizit wieder geringer ausfallen.

Frau Sträble bedankt sich für den zeitigen Jahresabschluss 2024. Sie erkundigt sich nach dem Ergebnis der Pflegesatzverhandlungen zum 01.05.2025 und dem Anstieg der Beträge der Berufsgenossenschaft Forst von einem zweistelligen Betrag auf über 1000 €. **Frau Mock** nimmt an, dass der Bundeszuschuss zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft reduziert wurde. Frau Koch möchte die Antwort noch nachliefern. Die Pflegesatzverhandlungen führten zu einem Prozentsatz von 7,3 und einer längeren Laufzeit. **Herr Bitzenhofer** stellt fest,

dass die Erträge nicht nur aus dem Kerngeschäft stammen, sondern auch aus den Bereichen Forst und Weinbau. Die Minuserträge aus dem Kerngeschäft seien deutlich höher und er fragt sich, wie man dem zukünftig entgegenwirken kann. **Anton Brielmayer** erkundigt sich, warum die Personalkosten 2024 bei der Leitung von 23.000 € auf 121.000 € angestiegen sind. Frau Koch antwortet, dass die Leitung 2023 ein halbes Jahr nicht besetzt war. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass es immer wieder Sondereffekte geben wird. Insgesamt werden wir uns weiterhin in dem Rahmen der letzten ein bis zwei Jahre bewegen.

B E S C H L U S S:

1. Der Jahresabschluss 2024 des Spitalfonds Markdorf wird durch den Stiftungsrat festgestellt und einstimmig beschlossen:

Bilanzsumme: 8.336.676,44 €

Aktivseite	
Immaterielle Vermögensgegenstände	12,00 €
Sachanlagen	8.109.611,01 €
Finanzanlagen	52.962,29 €
Vorräte	17.050,54 €
Forderungen	114.624,08 €
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	42.416,52 €
Passivseite	
Eigenkapital	6.155.823,80 €
Sonderposten	1.001.376,40 €
Rückstellungen	89.643,44 €
Darlehen	868.674,81 €
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Markdorf	0 €
Kurzfristige Verbindlichkeiten	221.157,99 €

1.2	Jahresfehlbetrag	22.298,94 €
1.2.1	Summe Erträge	4.066.980,23 €
1.2.2	Summe Aufwendungen	4.089.279,17 €

2. Behandlung des Jahresverlustes

Es wird vorgeschlagen, den Jahresverlust in Höhe von 22.298,94 € auf neue Rechnung vorzutragen.

3. Liquiditätshilfe der Stadt Markdorf

Der Gemeinderat beschließt, dem Spitalfonds eine Zuweisung zur Deckung des Jahresverlustes 2024 in Höhe von 22.300 € zu gewähren.

4. Entlastung der Stiftungsleitung

Dem Stiftungsratsvorsitzenden und dem Spitalverwalter des Spitalfonds Markdorf wird Entlastung erteilt.

131 Beratung und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2026 des Spitalfonds Markdorf **Vorlage: 2025/741**

Beratungsunterlage

Wirtschaftsplan 2026

Der Aufbau des Wirtschaftsplanes orientiert sich an der Struktur der Gewinn- und Verlustrechnung und wird um eine Investitions- und Liquiditätsplanung sowie einen detaillierten Vorbericht ergänzt.

Wesentliche Eckdaten des Wirtschaftsplanes 2026

- Die nächsten Pflegesatzverhandlungen werden im Oktober 2026 durchgeführt. Es wird mit Pflegesatzsteigerungen von 5 % ab 01.11.2026 kalkuliert.
- Aufgrund der Tarifabschlüsse im Jahr 2025 wurde mit einer Entgelterhöhung von 2,8 % ab dem 01.05.2026 gerechnet. Außerdem wird die Jahressonderzahlung ab dem Kalenderjahr 2026 auf einheitlich 90 Prozent für die Entgeltgruppe P 1-8 bzw. 85 % für die Entgeltgruppen ab P 9a erhöht werden.
Die Zulage für ständige Wechselschichtarbeit wird ab 01.05.2026 um 75 € monatlich erhöht.
- Die Hochrechnung der Pflegeentgelte basiert auf der voraussichtlichen Belegung mit durchschnittlich 39 belegten Plätzen. Zusätzlich wurden im Rahmen der eingestreuten Kurzzeitpflege 0,5 Plätze mit einkalkuliert.
- Mit Wirkung zum 01.01.2026 wurden die Entgelte für die Speisenversorgung der Kindergärten und Schulen 0,20 € angepasst. Ein moderater Anstieg der Entgelte für die Verpflegung der Mittagessen um 3 % für die Sozialstation und betreutes Wohnen ist ebenfalls bereits angekündigt.
- Lebensmittel und Energiekosten bleiben stabil.
- Bis zum Abschluss des Jahres 2025 wird mit der Durchführung von Bauleistungen für den Umbau/Sanierung des Altenpflegeheimes St. Franziskus in Höhe von rd. 800.000 Euro gerechnet. Im Jahr 2026 sollen Bauleistungen in Höhe von 1.300.000 € und für das Jahr 2027 Restleistungen in Höhe von 100.000 Euro erbracht werden. Für die Beschaffung des erforderlichen Inventars im 2. OG sind weitere 130.000 € für das Jahr 2026 vorgesehen
- Die Pflegebetten sind zum Teil bereits 25 Jahre alt und müssen Zug um Zug erneuert werden. Außerdem müssen aufgrund der Erhöhung der Pflegeplätze nach dem Umbau fünf zusätzliche Betten beschafft werden. Hierfür wurden 26.000 Euro in den Investitionsplan für das Jahr 2026 und 10.000 Euro für das Jahr 2027 eingestellt.
- Ein Anstieg der Zinsaufwendungen aufgrund des planerischen Darlehens in Höhe von 2,6 Mio. Euro wurde (anteilig) veranschlagt.

- Zur Unterstützung der Liquidität wird ein Ausgleichsbedarf des Spitalfonds Markdorf in Höhe von 100.000 € eingeplant. Trotz dieser Hilfe ist ein Ausgleich im Jahr 2026 nicht darstellbar.
- Im Jahr 2026 wurde zur Finanzierung der Investitionen eine Kreditermächtigung in Höhe von 1.520.000 € eingestellt. Der Abruf des Darlehens erfolgt nach Baufortschritt.

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

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

Frau Koch stellt den Wirtschaftsplan 2026 für den Spitalfonds Markdorf vor.

Diskussion

Frau Gretscher stellt fest, dass bei den Erträgen ein städtischer Zuschuss von 100.000 € einberechnet wurde. Sie dachte, dass die Stadt nur die jährlichen Verluste trägt. Frau Koch erklärt, dass die Stadt jedes Jahr einen Zuschuss von 100.000 € für das Spital einplant. Beim Jahresabschluss wird aber nur die Höhe des tatsächlichen Verlustes zum Ausgleich abgerufen. Frau Gretscher findet den Materialaufwand eventuell etwas zu positiv kalkuliert. Frau Koch antwortet, dass sie sich dabei am Ergebnis 2025 orientiert hat. Frau Gretscher ist außerdem aufgefallen, dass der Personalbeschaffungsaufwand niedriger als in den Vorjahren ist. Frau Koch bestätigt dies und teilt mit, dass die Stellenausschreibungen im Amtsblatt günstiger und effektiver seien, als in überregionalen Börsen. Außerdem funktioniere die Mundpropaganda bei der Personalbeschaffung auch sehr gut. **Frau Mock** freut sich über die guten Belegungszahlen. Sie erkundigt sich, ob der gesamte Forst beim Spital oder anteilig abgebildet wird. Außerdem würde sie gerne wissen, ob es jedes Jahr einen Auszubildenden im Spital gebe. Frau Koch antwortet, dass der Forst anteilig abgebildet wird. Momentan gibt es jeweils eine*n Auszubildende*n im 1. und 3. Lehrjahr, es wird aber jedes Jahr nach Auszubildenden gesucht. **Frau Koners-Kannegießer** erkundigt sich, ob die Vermietung des Waldseerhofes jetzt über die Stadt laufe. Frau Koch antwortet, dass der Waldseerhof Erpacht ist und bisher angemietet und weitervermietet wurde. Eine Anmietung direkt über die Stadt sei einfacher. **Herr Wild** bedankt sich für die Arbeit von Frau Koch. Ihn würde der Anteil der Selbstzahler im Pflegeheim interessieren. Frau Koch antwortet, dass ca. ¼ von der Sozialhilfe bezahlt wird, der Rest sei Selbstzahler. **Herr Achilles** bedankt sich und fragt nach, wie die Essenskosten reduziert werden konnten. Frau Koch berichtet, dass die Küchenleitung die Essensmengen besser kalkuliert und den Essensüberschuss reduzieren konnte. Die Mengen wurden optimiert und das Essen an die Zielgruppen angepasst.

B E S C H L U S S:

Beschlussfassung über die Feststellung des Wirtschaftsplanes 2026 für den Spitalfonds Markdorf

Gemäß §14 Abs. 1 des Eigenbetriebsgesetzes i.V.m. den §§ 96,97,101 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und des Stiftungsgesetzes Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Stiftungsrat mit Beschluss vom 09.12.2025 den nachstehenden Wirtschaftsplan wie folgt festgestellt und einstimmig beschlossen:

§1 Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan 2026 für den Spitalfonds Markdorf wird festgesetzt:

1. Erfolgsplan		
	Gesamtbetrag der Erträge	4.286.900,00 €
	Gesamtbetrag der Aufwendungen	-4.353.700,00 €
	Jahresergebnis	-66.800,00 €
2. Liquiditätsplan		
	Einzahlungen aus lfd. Geschäftstätigkeit	4.142.900,00 €
	Auszahlungen aus lfd. Geschäftstätigkeit	-4.154.700,00 €
2.1	Zahlungsmittelbedarf aus lfd. Geschäftstätigkeit	-11.800,00 €
	Einzahlungen aus Investitionen	0,00 €
	Auszahlungen aus Investitionen	-1.521.000,00 €
2.2	Zahlungsmittelbedarf aus Investitionen	-1.521.000,00 €
	Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	1.620.000,00 €
	Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-87.000,00 €
2.3		1.533.000,00 €
	Kassenbestand zum 31.12.2025	42.416,00 €
2.4	Saldo Liquiditätsplan	200,00 €

§ 2 Kreditermächtigungen

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (Kreditermächtigung) wird festgesetzt auf **1.520.000 €**

§ 3 Verpflichtungsermächtigung

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigung beträgt **0,00 €**

§ 4 Kassenkreditermächtigungen

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf

300.000,00 €

§ 5 Stellenplan

Der Stellenplan des Spitalfonds Markdorf für das Wirtschaftsjahr 2026 wird festgestellt.

132 Beschluss über die weitere Betriebsfortführung der emma-Linie 696 **Vorlage: 2025/804**

Beratungsunterlage

Frühere Beratungen und Beteiligungen

17.10.2023 GR Betriebsfortführung emma-Linie 696 bis 31.12.2027

Sachverhalt:

Die Taxizentrale Meersburg GmbH mit Sitz in Markdorf betreibt die emma-Linie 696 seit 1. Oktober 2011. Der aktuelle Vertrag über die Abmangelfinanzierung ist befristet bis zum 31. Dezember 2025.

Das örtliche Nahverkehrsmittel erfreut sich nach wie vor großer Beliebtheit in der Bevölkerung und deckt individuell bestehende Lücken im Versorgungsnetz öffentlicher Nahverkehrsleistungen innerhalb der Stadtgrenzen von Markdorf zu äußerst kundenfreundlichen Konditionen ab. Es schafft insbesondere eine Anbindung an den gut ausgebauten Schienennahverkehr. Die Anzahl der beförderten Fahrgäste und die Kostenentwicklung kann beigefügter Grafik entnommen werden.

Zum 15. Dezember 2019 wurde das ehemalige Anrufsammeltaxi („AST“) in den bodo-Verbundtarif integriert, was eine Voraussetzung war, um Fördermittel aus dem Förderprogramm „emma“ des Bodenseekreises zu erhalten. Seitdem wird dieses Nahverkehrsmittel unter dem Namen „emma-Linie 696“ betrieben und die Stadt Markdorf erhält vom Landkreis einen jährlichen Betriebskostenzuschuss in Höhe von 50 %. Die emma-Förderung wurde vom Landratsamt Bodenseekreis mit Bescheid vom 21. Juli 2022 für weitere fünf Jahre bewilligt.

Mit der Umstellung auf „emma“ und der damit verbundenen Integration in den bodo-Tarif vergrößerte sich das Verkehrsgebiet auf das gesamte bodo-Gebiet. Somit ist die Weiterfahrt innerhalb des bodo mit nur einem Fahrschein möglich. Auch werden mit emma erstmals alle bodo-Zeitfahrausweise inklusive dem Deutschland-Ticket anerkannt. Eine einfache Fahrt innerhalb des Markdorfer Gemeindegebietes kostet für Personen ab einem Alter von 15 Jahren aktuell 3,00 €. Kinder von 3 bis 14 Jahren fahren zu einem vergünstigten Tarif von 1,80 € (nähere Infos siehe www.bodo.de).

Die Taxizentrale Meersburg GmbH hat mitgeteilt, sie sei bereit, den bis 31. Dezember 2027 befristeten Vertrag zu den bisherigen Konditionen um weitere zwei Jahre zu verlängern.

Nach dem seit dem 1. Januar 2023 bestehenden Vertrag erhält die Taxizentrale den folgenden Betriebskostenzuschuss, abzüglich der eingenommenen Beförderungsentgelte:

Grundtarif 4,- €
Anfahrt 1,60 €/km
Zielfahrt 3,- €/km

Bedingt durch die steigenden Fahrgastzahlen der letzten beiden Jahre ist auch künftig mit Mehrkosten zu rechnen. Für 2024 lag der Zuschussanteil für die Stadt Markdorf bei 60.649,63 € bei 8.293 Fahrgästen.

Da die positive Entwicklung der Fahrgastzahlen sehr erfreulich ist und 50 % der Kosten durch die Förderung des Landkreises erstattet werden, sollte der Betrieb der emma-Linie 696 aus Sicht der Verwaltung fortgeführt werden. Die dafür notwendigen Haushaltsmittel sind im Entwurf des Haushaltsplans 2026 enthalten.

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

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

Die Fortführung der emma-Linie 696 hat voraussichtlich keine erheblichen, jedoch geringfügig positive Auswirkungen auf den Klimaschutz, denn dadurch wird ein ÖPNV-System zur Verfügung gestellt, das den Individualverkehr reduziert.

Herr Bürgermeister Riedmann teilt mit, dass in der Beratungsunterlage ein falsches Datum steht. Die Fortführung des Vertrages ist bis 31.12.2027 geplant und nicht bis 31.12.2025. Frau Holzhofer präsentiert den Tagesordnungspunkt.

Diskussion

Herr Holstein berichtet, dass die Freien Wähler das emma-Taxi gut finden und eine positive Entwicklung zu sehen ist. Die Vorteile der emma-Linie wiegen für ihn die Kosten auf, da fünfzehn Teilorte und Weiler angeschlossen sind. Er stellt fest, dass die Direktzahler rückläufig seien. Er fragt nach, ob der Zuschuss vom Landratsamt etwas mit der Rückvergütung des Deutschland Tickets zu tun hat. Herr Bürgermeister Riedmann erläutert, dass der Zuschuss des Landkreises ein 50 % Zuschuss für die emma ist. Es gibt aber Rückvergütungen an den Träger des öffentlichen Nahverkehrs entsprechend der Fahrgastzahlen des Deutschland Tickets. Es solle aber mit dem Anbieter verhandelt werden, ob ein Teil der Rückvergütungen auch in die emma fließen könnten. Herr Bürgermeister Riedmann möchte diesen Auftrag prüfen lassen. Die Umweltgruppe unterstützt ebenso die Fortführung des emma-Betriebes.

Herr Mutschler spricht aber auch den hohen Zuschussbedarf von 14 € pro Fahrt an und dass er keinen Klimaschutz bei dem emma-System erkennen kann. Dennoch unterstütze das Modell die Mobilität bestimmter Personengruppen. **Herr Achilles** erinnert an die Diskussion über den Stadtbus. Dieser wäre deutlich teurer gewesen. ÖPNV-Angebote seien auf jeden Fall sinnvoll und seine Fraktion unterstützt daher die Weiterführung. **Herr Neumann** findet das emma-Angebot eine tolle Sache. Er findet aber auch, dass der Preis für eine emma-Fahrt um mindestens 50 Cent erhöht werden könnte. Herr Bürgermeister Riedmann möchte diesen Vorschlag zur Prüfung und Bewertung mitnehmen. **Herr Holstein** erkundigt sich, ob es dafür einen Antrag bedarf, was Herr Riedmann verneint. Er solle ihn in einem halben Jahr nochmal diesbezüglich ansprechen.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Weiterführung der emma-Linie 696 bis 31. Dezember 2027 mit folgendem Betriebskostenzuschuss, abzüglich der eingenommenen Beförderungsentgelte:

Grundtarif 4,- €

Anfahrt 1,60 €/km

Zielfahrt 3,- €/km

133 Bebauungsplan "Gehrenbergstraße - Schussenrieder Hof" - Vorstellung der aktualisierten Planung Vorlage: 2025/779

Beratungsunterlage

Bisherige Beratungen

27.05.2025 Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt

Der städtebauliche Vorentwurf für das Bebauungsplangebiet „Gehrenbergstraße / Schussenrieder Hof“ wurde dem Gemeinderat am 27. Mai 2025 erstmals vorgestellt. Im Anschluss erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gehrenbergstraße – Schussenrieder Hof“. Auf die Beratungsunterlage hierzu wird verwiesen (Vorlagen Nummer 2025/670).

Seither haben der Erschließungsträger und das beauftragte Planungsteam verschiedene vorbereitende Untersuchungen und Planungsarbeiten durchgeführt:

Artenschutz und Freiraumplanung

Das Büro *365°freiraum und umwelt* (Überlingen) führte eine umfassende Bestandsaufnahme und -bewertung durch. Als wesentliches artenschutzrechtliches Thema zeigte sich die Nutzung des Gebietes durch Fledermäuse, die den Bereich als Jagdrevier und Flugkorridor verwenden. Der zwischen den beiden geplanten Quartieren liegende Grünzug – bereits im Flä-

chennutzungsplan verankert – soll daher so gestaltet werden, dass er als Leitstruktur für diese Arten dient.

Baugrund und Versickerung

Die Baugrunduntersuchung des Büros *Kempfert + Partner Geotechnik* (Konstanz) ergab, dass geeigneter Baugrund in etwa 1 bis 1,5 m Tiefe ansteht. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nur über drainierte Anlagen möglich.

Regenwasserbewirtschaftung

Das Büro *Wasser-Müller Ingenieurbau GmbH* (Biberach) entwickelte erste Überlegungen zur Entwässerung. Ziel ist es, das Niederschlagswasser im Plangebiet zurückzuhalten, kontrolliert zu versickern und gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Nach dem Schwammstadt-Prinzip sind vollständig begrünte Dächer, wasserdurchlässige Beläge sowie ein möglichst geringer Versiegelungsgrad vorgesehen. Ergänzend sollen Einrichtungen zur Wasserretention integriert werden.

Verkehrliche Erschließung

In Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis / Straßenbauamt wurde den geplanten Zufahrten von der Gehrenbergstraße grundsätzlich zugestimmt. Der bestehende Gehweg soll entlang des Plangebiets erweitert und auf eine Breite von 2 m ausgebaut werden.

Städtebauliche Konkretisierung

In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro *Daschmann* (Markdorf) wurde der Entwurf weiter ausgearbeitet. Die Grundstruktur der zwei Quartiere – Reihenhäuser im Norden und Geschosswohnungsbau im Süden – bleibt unverändert. Erste Berechnungen bestätigen, dass die geplanten Grundflächenzahlen den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung entsprechen.

Im Geschosswohnungsbereich ist auf einzelnen Baukörpern jeweils ein zusätzliches Staffelgeschoss vorgesehen, um eine abwechslungsreiche und abgestufte Siedlungssilhouette zu schaffen.

Im Reihenhaushausquartier sind zwei Stellplätze pro Einheit geplant. Für den Geschosswohnungsbau wird aufgrund der ausschließlichen Unterbringung in Tiefgaragen und der stadtnahen Lage ein Stellplatzschlüssel von 1,0 pro Wohnung angestrebt. Ergänzend könnten Car-sharing-Stellplätze ausgewiesen werden.

Weiteres Vorgehen

Obwohl kein vorhabenbezogener, sondern ein Angebots-Bebauungsplan aufgestellt wird, sollen offene Fragen der Objektplanung und Quartiersgestaltung möglichst vor Beginn des formellen Verfahrens geklärt werden, um spätere Verzögerungen zu vermeiden.

Das Planungsteam wird in der Gemeinderatssitzung den aktuellen Stand der städtebaulichen Planung vorstellen und offene Fragen zur Diskussion stellen.

Vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats ist der Entwurfsbeschluss sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange für das erste Quartal

2026 vorgesehen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Um größtmögliche Transparenz und Bürgerbeteiligung sicherzustellen, ist ein zweistufiges Verfahren geplant.

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. Sollten innerhalb des Verfahrens Entscheidungen mit unterschiedlichen Klimaauswirkungen zu treffen sein, wird versucht die Differenzen darzustellen.

Herr Holstein rückt wegen Befangenheit vom Ratstisch ab.

Herr Daschmann von der dp Planungsgesellschaft mbH und Herr Hornstein, freier Landschaftsarchitekt, stellen die aktualisierte Planung vor. Herr Hornstein geht auf die Geländeschnitte genauer ein. Er berichtet, dass bei dem Geschosswohnungsbau stärker in das Gelände eingegriffen werden muss, damit die Reihenhäuser im oberen Bereich auch noch Sicht haben. Was den Stellplatzschlüssel angeht, so plane er im Geschosswohnungsbau mit 1,0 plus Carsharingstellplätze in der Tiefgarage. Er fragt, ob dies für den Gemeinderat in Ordnung wäre. Herr Hornstein erläutert, dass eine durchgehende Höhe bei den Geschossbauten langweilig wirke. Er schlägt daher vor, die Höhen zu staffeln und bei zwei Gebäuden mit einem fünften Staffelgeschoss auszustatten. In der bisherigen Planung waren 3 + 1 Geschosse enthalten, nun seien es 4 +1 bei zwei Gebäuden.

Diskussion

Herr Pfluger findet die Planung ansprechend. Er erkundigt sich, ob Besucherparkplätze geplant seien. Was den Stellplatzschlüssel angeht, fragt er, ob vielleicht etwas zwischen 1,0 und 1,5 möglich sei. Herr Pfluger erkundigt sich, ob den oberen Reihenhäusern durch das fünfte Geschoss an zwei Geschossbauten nicht die Sicht genommen werde und somit zu einer Wertminderung führe. Herr Hornstein antwortet, dass ein paar Besucher- und Anlieferstellplätze geplant seien. Zum Stellplatzschlüssel antwortet er, dass 1,0 plus Carsharing und Elektroladeplätze ausreichen müssten. Da nur zwei der Gebäude fünfgeschossig werden sollen, gebe es Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden. **Frau Mock** fragt, ob sechs Besucherparkplätze ausreichend sind. Außerdem fragt sie sich, wie sichergestellt werden kann, dass die Eigentümer eine Tiefgarage anmieten und nicht woanders parken. Herr Hornstein antwortet, dass auf der Gehrenbergstraße nicht geparkt werden kann. Er ist der Meinung, dass ein Tiefgaragenstellplatz gekauft werden muss. Für **Herrn Neumann** ist ein fünftes Geschoss on top kein Problem. Er fragt, ob neben den Carsharingplätzen noch mehr Parkplätze möglich seien. Das Parken in Markdorf sei generell ein Thema. Vielleicht könnte sich der Rat und die Verwaltung mal die Mühe machen und generell überlegen, wo in Markdorf geparkt werden darf und wo nicht. **Herr Mutschler** erkundigt sich, ob der Gehweg auf der

linken Seite der Gehrenbergstraße erhalten bleibt, was Herr Riedmann bejaht. Die Frage ob Photovoltaik geplant sei wird ebenfalls bejaht. Herr Mutschler berichtet, dass Gehwege normalerweise 2,50 m breit wären und erkundigt sich, warum der neue geplante Gehweg auf der rechten Seite 2 m hat. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass von der Verkehrsbehörde 2 m verlangt wurden. Der Gehweg wird vom Grundstück weggenommen und reduziert die zu bebauende Fläche. Außerdem fragt Herr Mutschler, ob das Gebiet von Fußgänger durchquert werden kann, was Herr Hornstein bejaht. Es kann durch Treppenanlagen durchquert werden. **Herr Wild** stellt fest, dass eher teurere Wohnungen geplant sind. Er geht davon aus, dass die Eigentümer dieser Wohnungen eher zwei Fahrzeuge besitzen. Er fordert daher einen Parkplatzschlüssel von mindestens 1,5. Mit 1,0 kann er nicht mitgehen. Das fünfte Geschoss ist für ihn ok. **Frau Koners-Kannegießer** findet eine Durchwegung des Gebietes sehr wichtig, auch wenn es Treppen sind. **Herr Bitzenhofer** erkundigt sich nach der genauen Anzahl der Wohnungen, was Herr Daschmann mit 103 beantwortet. Geplant seien 100 Stellplätze. Herr Bitzenhofer findet, dass der Stellplatzschlüssel einheitlich in Markdorf sein sollte. Er plädiert ebenfalls wie Herr Wild zu einem Stellplatzschlüssel von 1,5 damit nicht überall wild geparkt wird. Herrn Bitzenhofer würde außerdem interessieren, wie die Geländekante abgesichert wird und wer den Mehraufwand bezahlt. Herr Hornstein antwortet, dass es eine Hangkante geben wird und er davon ausgeht, dass der Geschosswohnungsbau diese absichern muss. Des Weiteren würde Herr Bitzenhofer gerne wissen, ob die bestehenden Abwasserkanäle das neue Gebiet noch aufnehmen können. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass das Regenwasser auf dem Gelände selber verarbeitet werden soll. Das Brauchwasser stelle kein Problem dar. **Herr Dr. Gantert** fragt, ob es bereits eine Planung für die Reihenhäuser im nördlichen Bereich gibt. Herr Riedmann antwortet, dass sich die Verwaltung noch keine Haltung zur Gestaltung der Reihenhäuser hat. Er wünsche sich aber eine gewisse städtebauliche Einheitlichkeit. Herr Daschmann ergänzt, dass verschiedene Wohnungsgrößen geplant sind. **Frau Fast** findet eine Treppenanlage und eine Durchwegung gut. Sie plädiert wie Herr Mutschler zu einem breiteren Gehweg von 2,5 m. **Herr Achilles** erkundigt sich, ob es einen Schnitt von der Gehrenbergstraße her gibt und ob die Einfahrten ins Gebiet ebenerdig seien. Herr Hornstein antwortet, dass es bisher nur den Schnitt von Osten gibt, die Einfahrt ins Areal aber weitgehend eben sei. Herr Bürgermeister Riedmann fasst die Stimmung im Gemeinderat zusammen. Er hat keine Abneigung gegen ein fünftes Geschoss wahrgenommen. Sehr wichtig ist für den Rat eine Durchwegung des Areals. Problematisch und nicht zielführend wird der Stellplatzschlüssel von 1,0 betrachtet. Auf dieser Basis wird die Planung fortgesetzt.

Der Gemeinderat nimmt die Informationen zu den Plananpassungen zur Kenntnis.

134 Annahme von Zuwendungen
Vorlage: 2025/794

Beratungsunterlage

a)

Seit der letzten Vorlage im Gemeinderat am 06.05.2025 sind bei der Stadt Markdorf folgende Spenden eingegangen:

Datum	Verwendungszweck	Spender/in	Betrag
11.04.2025	Impuls Mahlzeit	Römisch-katholische Kirchengemeinde, Markdorf	1.000,00 EUR
14.04.2025	Bürgerbäume	Dr. Sigurd Feist, Goslar	300,00 EUR
16.04.2025	Jugendreferat	J. Wagner GmbH, Markdorf	331,94 EUR
24.04.2025	Feuerwehr	Das Futterhaus	100,00 EUR
25.04.2025	Feuerwehr	Sammelspende anl. JHV SFZ	25,00 EUR
06.05.2025	Kindergärten/Grundschulen	Volksbank eG, Markdorf	900,00 EUR
26.05.2025	Bürgerbäume	Berthold & Erika Sattler, Markdorf	250,00 EUR
22.07.2025	Bürgerbäume	Kurt-M. Rosenthal, Markdorf	300,00 EUR
11.08.2025	Bürgerbäume	Sternenkinder Bodensee e.V., Markdorf	300,00 EUR
08.09.2025	Impuls Mahlzeit	Römisch-katholische Kirchengemeinde, Markdorf	424,91 EUR
29.09.2025	Bürgerbäume	Günther Wiedmann, Markdorf	250,00 EUR
20.10.2025	Feuerwehr	Homburger GmbH & Co. KG, Markdorf	80,00 EUR
21.10.2025	Kindergärten/Grundschulen	Förderverein Grundschule Leimbach e. V., Markdorf	20.000,00 EUR
14.11.2025	Bürgerbäume	Erika Althoff, Markdorf	500,00 EUR
insgesamt:			24.761,85 EUR

b)

Auch aus dem Spitalfonds liegt wieder eine neue Mitteilung vor. Im Zeitraum April 2025 bis Oktober 2025 sind insgesamt 6 Spenden für Zwecke des Personals eingegangen:

28.05.2025	Heizmann, Sigrid	88677 Markdorf	50,00 EUR
29.07.2025	Noll, Sigrid	88690 Uhltingen-Mühlhofen	30,00 EUR
08.08.2025	Klotz, Thomas	88697 Bermatingen	20,00 EUR
21.08.2025	Klotz, Thomas	88697 Bermatingen	20,00 EUR
22.09.2025	Vollertsen, Michael	82272 Moorenweis	50,00 EUR
16.10.2025	Noll, Sigrid	88690 Uhltingen-Mühlhofen	61,00 EUR
insgesamt:			231,00 EUR

Für die Bewohnerbetreuung allgemein wurden 4 Spenden geleistet:

23.05.2025	Sparkasse Bodensee	88045 Friedrichshafen	13.721,89 EUR
------------	--------------------	-----------------------	---------------

27.06.2025	DT-Deutsche Stiftungstreuhand AG	88045 Friedrichshafen	3.000,00 EUR
14.10.2025	„Frauenfasnet Seel-sorgeeinheit	88630 Pfullendorf	800,00 EUR
27.10.2025	Volksbank eG	88662 Überlingen	300,00 EUR
insgesamt:			17.821,89 EUR

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

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

Diskussion

Herr Mutschler erkundigt sich, was es mit der Spende von ca. 13.000 € von der Sparkasse auf sich hat. Frau Koch berichtet, dass es sich um eine Sachspende, und zwar um eine Zaubertafel (Videogerät) handelt, die Bilder und Spiele auf den Tisch projiziert.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig,

- a) die 14 Geldspenden im Gesamtbetrag von 24.761,85 EUR an die Stadt Markdorf anzunehmen.
- b) in seiner Eigenschaft als Stiftungsrat des Spitalfonds die 6 Geldspenden im Gesamtbetrag von 231,00 EUR für Zwecke des Personals sowie die Geldspenden im Gesamtbetrag von 17.821,89 EUR für die allgemeine Bewohnerbetreuung anzunehmen.

135 Änderung der Hallenbenutzungsordnung für die Stadthalle - Vorlage zur weiteren Beratung **Vorlage: 2025/801**

Beratungsunterlage

Die Stadthalle der Stadt Markdorf ist eine öffentliche Einrichtung und wird an Dritte als Veranstaltungsort überlassen. Neben eines moderneren Antrags- und Belegungsprozesses bedarf es im Zuge der Erarbeitung einer Vereinsförderrichtlinie und in Zeiten knapper Haushaltsmittel auch einer Anpassung der Hallenbenutzungsordnung der Stadthalle in Markdorf. Wenngleich die Stadthalle sich grundsätzlich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet, scheint aus Sicht der Verwaltung das dennoch weiterhin gefragte Veranstaltungsgebäude eine Anpassung der Nutzerentgelt erfahren zu dürfen.

Die letzte inhaltliche Änderung der Benutzungsordnung der Stadthalle erfolgte 2010, die letzte Anpassung der Benutzungsentgelte liegt - abgesehen von der reinen rechnerischen Euro-Umstellung im Jahr 2001 - schon über 30 Jahre zurück. 1992 wurden die Entgelte zuletzt

erhöht. Neben sprachlichen Anpassungen, schlägt die Verwaltung folgende wesentliche inhaltliche Änderungen vor:

- Bisher wurde mit § 3 (2) eine dauerunabhängige Veranstaltung pro Jahr unentgeltlich ermöglicht, dies führte zu einer Ungleichbehandlung bei z.B. mehrtägigen Veranstaltungen. Daher soll künftig nunmehr ein Veranstaltungstag inklusive einem Vorbereitungstag für Markdorfer Vereine, Parteien und politische Vereinigungen pro Jahr unentgeltlich gewährt werden. Die bisherige Begrifflichkeit war zu wenig konkret. Fördervereine sind hiervon ausgeschlossen.
- Die städtische Leistung der Bedienung Lautsprecheranlage unter Ziffer 5 war bisher im Ausmaß nicht näher definiert. Auch hier hat eine Entwicklung in Technik und Einsatzmöglichkeiten stattgefunden, die städtische Hausmeisterdienste übersteigen kann. Oftmals musste ein externer Dienstleister einspringen, was zu Mehrkosten führte. Im Änderungsentwurf ist die städtische Leistung an der Lautsprecheranlage definiert und weitergehende Leistungen müssen über den Veranstalter gedeckt werden.
- Ist nur das Nebenzimmer gebucht, so reduziert sich der Heizkostenzuschlag künftig hierfür unter Ziffer 6 um die Hälfte auf 50,00 EUR.
- Außerdem wurde schon im Vorgriff auf die Umsatzsteuerpflicht die Regelung in § 3 Abs. 5 eingefügt.

Folgende Stellenschrauben bedürfen außerdem einer Entscheidung im Rahmen der weiteren Beratung:

- Soll der Auffangtatbestand einer privaten Nutzung in § 1 (2) per Einzelfallentscheidung durch den Gemeinderat weiterhin ermöglicht werden oder private Veranstaltungen in der Stadthalle zukünftig generell ausgeschlossen sein?
Anfragen zu privaten Veranstaltungen in der Stadthalle sind selten und oftmals wird als besser gesehene Alternative für eine Hochzeit oder Geburtstag das Bürgerhaus Ittendorf genutzt.
- Der Zuschlag unter Ziffer 7 wurde bisher bei Gewerbebetrieben nur bei Veranstaltungen mit Gewinnerzielungsabsicht (z.B. Ausstellung mit Verkauf von Produkten) erhoben. Dies könnte künftig dergestalt lauten, dass bei Unternehmen und Gewerbetreibenden gegenüber Vereinen immer ein Zuschlag erhoben wird, ganz gleich welche Veranstaltung durchgeführt wird. Lediglich bei Benefizveranstaltungen könnten Einzelfallentscheidungen getroffen werden.

Anpassung der Benutzungsentgelte:

Zum besseren Vergleich erfolgt hier eine Gegenüberstellung der alten und neu vorgeschlagenen Tarife.

Für die Überlassung der Einrichtung wird je Veranstaltungstag folgendes Entgelt erhoben:

	alt	neu
1. Entgelt für die Halle (großer Saal)	255,00 EUR	500,00 EUR
2. Entgelt für das Nebenzimmer	51,00 EUR	100,00 EUR
3. Entgelt für die Küchenbenutzung	153,00 EUR	300,00 EUR
4. Entgelt für die Nutzung des Barraumes	102,00 EUR	200,00 EUR
5. Zuschlag für die Benutzung/Bedienung der Lautsprecheranlage	76,00 EUR	
<i>inkl. bis zu zwei Mikrofone und/oder Headsets bis 3h</i>		150,00 EUR
jede weitere angefangene Stunde		35,00 EUR
weitergehende Leistung durch externe Tontechniker über Veranstalter		
6. Zuschlag für Heizkosten (pro angefangenen Veranstaltungstag in der Heizperiode vom 01. Oktober bis 30. April)	51,00 EUR	100,00 EUR
<i>neu: Wenn nur Nebenzimmer gebucht</i>		50,00 EUR
7. Zuschlag auf die Entgelte der Ziffer 1 + 2 bei gewerblichen Veranstaltungen/Ausstellungen		100 %
8. Weiterer Zuschlag auf alle Entgelte der Ziffer 1 - 7 bei auswärtigen Nutzern		50 %

Diese Ziffer könnte künftig ganz entfallen:

9. Zuschlag auf die Entgelte der Ziffer 1
bei privaten Veranstaltungen (z.B. Geburtstagsfeiern) 102,00 EUR

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

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

Herr Bürgermeister Riedmann teilt mit, dass der Tagesordnungspunkt heute nur informieren und die weitere Diskussion sowie Beschlussfassung Anfang des nächsten Jahres stattfinden soll.

Diskussion

Herr Neumann regt an, dass die drei Hallen in einer Tabelle dargestellt werden könnten. **Herr Bitzenhofer** fragt, was alles unter einer Benefizveranstaltung laufe. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass der Gemeinderat im Einzelfall entscheiden, beurteilen und schließen kann. **Herr Holstein** fragt nach, ob die AFD-Veranstaltung als Verein und mit welchem Betrag abgerechnet wurde. Frau Holzhofer antwortet, dass nach Hallenbenutzungsordnung abgerechnet wurde. **Herr Achilles** ergänzt, dass ein Ortsverein eine Veranstaltung pro Jahr gratis in der Stadthalle abhalten darf. Ist der Kreis Veranstalter, wird eine Miete fällig.

Der Gemeinderat nimmt die Änderungsvorschläge der Verwaltung zur Kenntnis und hat Gelegenheit der Beratung in der Fraktion. Eine Beratung mit Beschluss zur Änderung der Benutzungsordnung erfolgt in einer der kommenden Sitzungen des Gemeinderates.

136 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge

Herr Neumann fand die Mail der Verwaltung gut, dass über den verwirrten Bürger und die Ausgabe von Flugblättern informiert wurde. Er regt an, dass zukünftig die Möglichkeit einer Rückmeldung an die Verwaltung angeboten wird. **Herr Dr. Gantert** berichtet, dass er das Auftreten des Bürgers in der Apotheke der Polizei gemeldet hat. Herr Bürgermeister Riedmann unterstreicht an der Stelle, dass es wichtig ist, bei solchen Vorkommnissen zur Polizei zu gehen.

Herr Dr. Gantert berichtet, dass in Hepbach in der Bergstraße in der Zone 30 zu schnell gefahren wird und fragt, ob vielleicht noch weitere Markierungen hinzugefügt werden können um die Zone 30 hervorzuheben. Herr Bürgermeister Riedmann nimmt dies mit und möchte außerdem den Fall gewerberechtlich prüfen lassen. In der Bergstraße herrscht ein extrem hohes Aufkommen an Lieferfahrzeugen, da vermutet wird, dass eine Person auf dem Hof weiter oben Pakete erhält und diese weiterveräußert. Er möchte die Zulässigkeit dieses Gewerbes prüfen lassen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 21:37 Uhr die öffentliche Sitzung.

gez. Georg Riedmann
Vorsitzender

gez. Nadja Hörsch
Protokollantin

Gemeinderat

Gemeinderat