

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Gemeinderat	13.06.2018	Information
------------	-------------	------------	-------------

### **Rathaus im Bischofsschloss**

#### **a) Vorstellung der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung**

#### **b) Beratung**

### **Frühere Beratungen**

- 14.02.2017 GR Kenntnisnahme Wettbewerbsergebnis, Auftrag zur Honorarverhandlung
- 03.05.2017 GR Abschluss einer Honorarvereinbarung über die Architektenleistungen
- 17.10.2017 GR Beschlussfassung zur Vergabe von Planungsleistungen
- 27.02.2018 GR Sachstandsbericht und Benennung von Bauausschuss-Projektgruppe

### **Ausgangslage**

Seit dem Frühsommer 2015 ist die Stadt Markdorf aufgefordert, ihre Rolle bezüglich der Zukunft des Bischofsschlusses zu definieren. Seinerzeit hatten sowohl der damalige Mehrheitseigentümer als auch der Betreiber des Hotels mitgeteilt, dass dringend notwendige Investitionen zur Sicherung des Hotelbetriebes – der Neubau der Schlossscheuer wurde unter anderem zur Zukunftssicherung eines erfolgreichen Hotelbetriebes als unabdingbar erachtet – nur nach einer Eigentumsbereinigung des Komplexes zu Gunsten des Mehrheitseigentümers getätigt werden können. Der Hotelbetreiber hat deutlich gemacht, dass für ihn der Hotelbetrieb nur in Partnerschaft mit einem privaten Eigentümer denkbar ist. Dem Gemeinderat war es wichtig, dass das ortsbildprägende Bischofsschloss für die Öffentlichkeit zugänglich bleibt. Der Gemeinderat hat sich deswegen gegen eine Veräußerung der Eigentumsanteile der Stadt ausgesprochen. Vom Mehrheitseigentümer wurde als Konsequenz daraus der Leerstand des Komplexes bei unveränderten Eigentumsverhältnissen angekündigt. Er hat aber auch den Verkauf seiner Anteile an die

Stadt angeboten. Vor dem Hintergrund riesiger Investitionsaufgaben in den Bereichen Straße, Schule, Betreuung und Rathaussanierung war für die Stadt klar, dass diese Überlegung nur zu einem umsetzbaren Ergebnis geführt werden kann, wenn eine ohnehin anstehende Aufgabe damit gleichzeitig erledigt werden kann und nicht noch zusätzliche Aufgaben durch die erwartbaren aufwändigen Sanierungsmaßnahmen im Bischofsschloss den städtischen Haushalt belasten.

Es wurde also beschlossen, das Büro KE Kommunalentwicklung GmbH in Stuttgart mit einer Machbarkeitsstudie zu einer Rathausnutzung im Bischofsschloss zu beauftragen. Diese Machbarkeitsstudie kam zu einem positiven Ergebnis. In Folge wurde die Verwaltung im Dezember 2015 beauftragt, mit dem Mehrheitseigentümer in Kaufverhandlungen einzutreten. Diese Verhandlungen wurden im Frühjahr 2016 zu einem erfolgreichen Abschluss geführt, woraufhin die Stadt einen nichtoffenen Planungswettbewerb (VgV/RPW) „Rathaus im Bischofsschloss“ ausgeschrieben hat.

Als 1. Preisträger aus dem Planungswettbewerb gingen die Architekten „Braunger Wörtz Architekten“ aus Ulm hervor, an welche im Mai 2017 der Planungsauftrag bis zur Leistungsphase 3 erteilt wurde. Ende 2017 wurden nach der Grundrissfortschreibung die notwendigen Fachingenieure beauftragt, um unter der Koordination von Braunger und Wörtz Architekten und in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) eine tiefgehende, denkmalgerechte und bauteildefinierende Voruntersuchung am Objekt vorzunehmen zu lassen.

### **Sachverhalt**

Die für die Planung und Kostenberechnung umfangreichen und notwendigen Untersuchungen am Bischofsschloss sind inzwischen abgeschlossen. Diese Voruntersuchungen waren die wesentliche Grundlage, damit ein seriöser Entwurfsplan mit detaillierter Kostenberechnung erstellt und nun in der Sitzung durch das Architekturbüro Braunger und Wörtz präsentiert werden kann.

Die Planungen wurden in vielen Sitzungen mit dem Denkmalschutz aus Tübingen und der Baugenehmigungsbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis in den Bereichen Baurecht, Brandschutz und Barrierefreiheit abgestimmt. Durch die enge Einbindung dieser Fachbereiche und der Bestandsgutachter sollten auf dem Weg der Genehmigungsplanung keine kostentreibenden Überraschungen mehr zu erwarten sein.

## **Termine, Kosten und Bauabwicklung**

Im Zuge der Vorstellung wird darauf hingewiesen werden können, in welchem ungefähren Rahmen bei weiteren Nutzungen mit ähnlichen Kosten zu rechnen wäre und welcher spezifische Kostenanteil auf den Umbau zur Rathausnutzungen entfällt.

Anschließend wird das Büro Braunger und Wörtz in der Vorstellung einen Ausblick auf eine mögliche Bauabwicklung und einen Bauzeitenplan geben.

Das Büro Braunger und Wörtz wird voraussichtlich keine Empfehlung zur Anlage einer Baustraße aussprechen können. Zunächst steht die ursprünglich angestrebte einfache Lösung aus vertraglichen Gründen nicht zur Verfügung, weitere Lösungen wären ungleich aufwändiger. In der Hauptsache wird jedoch darauf verwiesen, dass die Zufahrt in den Schlosshof während bestimmter Bauphasen in jedem Fall auch für schweres Gerät zugänglich sein muss. Die Nutzung der Fußgängerzonenbereiche Marktstraße und Ulrichstraße kann also nicht komplett vermieden werden, da die Zufahrt von schweren Fahrzeugen und Geräten über den Bereich Schlossweg nicht möglich ist. Vor diesem Hintergrund wären die Aufwendungen für jede Baustraßenlösung als unverhältnismäßig zu bewerten.

Die durch jede Großbaustelle für den Bereich Bischofsschloss zu erwartenden Belastungen für den unmittelbaren Innenstadtbereich sollen, auf der Basis städtischer Bauherrschaft, bestmöglich koordiniert und dadurch minimiert werden. Belastungen können aber nicht komplett verhindert werden.

Die Verwaltung plant für die Wochen vor einer abschließenden Beschlussfassung eine Reihe von Besichtigungsterminen anzubieten, an welchen der interessierten Bevölkerung die Planungen und notwendigen Sanierungsaufgaben näher erläutert werden können.

## **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat nimmt den Entwurf und die Vorstellung der Kosten für den Umbau „Rathaus im Bischofsschloss“ mit Zeitplan zur Kenntnis.