

## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

---

Sitzungsdatum: Dienstag, den 24.11.2020  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 22:41 Uhr  
Ort, Raum: Markdorf Stadthalle Markdorf

Anwesend:

Vorsitz

Herr Georg Riedmann

Mitglieder

Frau Cornelia Achilles  
Herr Uwe Achilles  
Herr Jonas Alber  
Frau Johanna Bischofberger  
Herr Dietmar Bitzenhofer  
Herr Peter Blezinger  
Herr Bernd Brielmayer  
Frau Susanne Deiters Wälischmiller  
Herr Dr. Markus Gantert  
Herr Dr. Bernhard Grafmüller  
Frau Lisa Gretscher  
Herr Rolf Haas  
Herr Markus Heimgartner  
Herr Arnold Holstein  
Frau Martina Koners-Kannegießer  
Frau Kerstin Mock  
Herr Joachim Mutschler  
Herr Jens Neumann  
Frau Christiane Oßwald  
Herr Simon Pfluger  
Frau Sandra Steffelin  
Frau Susanne Sträble  
Herr Alfons Viellieber  
Herr Erich Wild  
Herr Wolfgang Zimmermann

Protokollführung

Herr Thilo Stoetzner

von der Verwaltung

Herr Michael Lissner  
Herr Klaus Schiele

Herr Michael Schlegel  
Frau Schneider

**Tagesordnung:**

**108 Bürgerfrageviertelstunde**

**109 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse**

**110 Einbringung der Haushalts- und Wirtschaftspläne 2021 -Vorstellung des Ergebnishaushaltes und des Finanzhaushaltes für das Haushaltsjahr 2021**

**Vorlage: 2020/802**

**111 Gewährung von Trägerdarlehen an den Eigenbetrieb Wasserwerk und an den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Markdorf - Beratung und Beschlussfassung**

**Vorlage: 2020/792**

**112 Rathaus Markdorf -Vorstellung Raumkonzept- Beratung zur Raumbedarfsplanung-Kennntnisnahme**

**Vorlage: 2020/803**

**113 Rathaus Markdorf - Vergabe der Architekten- und Fachplanerleistungen, Vorstellung der Genehmigungsplanung Beratung und Beschlussfassung**

**Vorlage: 2020/806**

**114 Rathaus Markdorf - Vorstellung der alternativen Varianten zur Schaffung der fehlenden Verwaltungsflächen Kennntnisnahme**

**Vorlage: 2020/807**

**115 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge**

Der Vorsitzende Herr Georg Riedmann begrüßt die anwesenden Gemeinderäte und Gäste und eröffnet um 18:00 die heutige Sitzung, zu welcher form- und fristgerecht eingeladen wurde. Herr Riedmann weist auf die am Eingang ausgelegte Liste zur Kontaktdatenerfassung hin. Es bestehe jedoch keine Verpflichtung sich einzutragen, dies sei für öffentliche Gremiensitzungen nicht verpflichtend.

**108 Bürgerfrageviertelstunde**

Aus der Zuhörerschaft meldet sich Herr Staerke zu Wort. Er spricht das Fahrradkon-

rept an und möchte hierzu wissen, welche Investitionen und in welcher Höhe die Stadt Gelder dafür in den nächsten Jahren zur Verfügung stelle.

Herr Riedmann erwidert hierauf, in der Sitzung vom 8.12.2020 werde zu diesem Punkt eine Präsentation vorgestellt. Für das kommende Jahr seien im Haushalt 170.000 €/Jahr vorgesehen.

## **109 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse**

Zu diesem Tagesordnungspunkt gibt es heute nichts zu berichten.

## **110 Einbringung der Haushalts- und Wirtschaftspläne 2021 -Vorstellung des Ergebnishaushaltes und des Finanzhaushaltes für das Haushaltsjahr 2021**

**Vorlage: 2020/802**

### **Beratungsunterlage**

Vorbemerkungen – Ausgangslage

Zum 01.01.2020 erfolgte die Umstellung des Haushaltswesens auf die Kommunale Doppik (NKHR). Das Rollenverständnis zwischen Politik (Gemeinderat) und Verwaltung soll sich dadurch grundsätzlich ändern. Der Gemeinderat soll sich noch stärker auf die strategische Planung bzw. Steuerung konzentrieren. Dabei werden zwischen dem Gemeinderat und Verwaltung die Ziele und ein Ressourcenrahmen im Haushaltsplan vereinbart.

Um dem politischen Gremium möglichst große Transparenz zu gewährleisten, erfolgt die Einbringung des Haushaltsplans 2021 erneut anhand von Schaubildern und im Rahmen einer umfangreichen Sitzungsvorlage. Leider ermöglicht die Umstellung im laufenden Betrieb trotz gleicher Software keine Darstellung der Vergleichswerte der Vorjahre. Im Plan 2021 ist nun aber bereits der Vergleich zum Planwert des Jahres 2020 möglich. Die Erfahrungen aus dem ersten Jahr im Echtbetrieb NKHR wurden soweit als möglich in der Planung 2021 berücksichtigt. Dadurch kommt es teilweise zu Verschiebungen in den Darstellungen. Die tägliche Praxis hat auch gezeigt, dass eine stärkere Differenzierung auf einzelne Kostenstellen bei möglichst einheitlicher Sachkontierung weiter vorangetrieben werden sollte. Dies erfordert von allen Kolleginnen und Kollegen im Haus weiteres Engagement.

Die Erträge und Aufwendungen aus laufender Verwaltungstätigkeit werden im Ergebnishaushalt dargestellt. Alle Ein- und Auszahlungen einschließlich aller Investitionen werden im Finanzhaushalt der Stadt abgebildet. Entsprechend der Empfehlungen des kommunalen Rechenzentrums erfolgt die Darstellung des Haushaltsplans produktbezogen. Der bisherige kamerale Haushalt war entsprechend der VwV Gliederung und Gruppierung nach Einzelplänen, Abschnitten und Unterabschnitten gegliedert.

Zukünftig erfolgt eine Gliederung wie folgt:

Teilhaushalte/Produktbereiche:

Gemäß § 4 GemHVO ist der Gesamthaushalt in Teilhaushalte zu gliedern. Die Teilhaushalte sind produktorientiert zu bilden. Es besteht die Möglichkeit, diese nach den vorgegebenen Produktbereichen oder nach der örtlichen Organisation zu bilden. Mehrere Produktbereiche können zu einem Teilhaushalt zusammengefasst werden.

Das Rechenzentrum hat einen Vorschlag zu den Teilhaushalten und Produktbereichen vorgegeben, der den Vorgaben der Anlage 30 der Verwaltungsvorschrift über den Produktrahmen für die Gliederung der Haushalte, den kommunalen Kontenrahmen und weitere Muster für die Haushaltswirtschaft der Gemeinden - VwV Produkt- und Kontenrahmen entspricht.

Die Beratungen der Investitionen und der Mittelfristigen Finanzplanung sollen erneut an einer Prioritätenliste erfolgen, die es dem Stadtrat ermöglicht, einen sehr einfachen Überblick über die Projekte zu erhalten und kommunalpolitische Schwerpunkte zu setzen. Im Jahr 2021 sind zur Finanzierung der Eigenbetriebe erneut Trägerdarlehen erforderlich. Sofern die Investitionstätigkeit sich wieder auf ein „Normalmaß“ einpendelt, sollten damit die „Altlasten“ aus der Vergangenheit erledigt und die finanziellen Verhältnisse der Eigenbetriebe konsolidiert sein. Die Trägerdarlehen bieten den Vorteil, dass die Finanzierung in der Hand der Stadt liegt und auf die jeweilige Situation flexibel reagiert werden kann.

## **A. Allgemeine wirtschaftliche Lage und Rahmenbedingungen**

Mit Blick auf die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage in Deutschland ist der Anteil derer, die künftig eine Verschlechterung der konjunkturellen Situation erwarten gewachsen. Laut einer im Sommer 2020 durchgeführten Umfrage haben sich 48 Prozent der Befragten in Deutschland dahingehend geäußert, dass Ihrer Ansicht nach die wirtschaftliche Lage in den nächsten 12 Monaten schlechter werden wird. Die Corona-Pandemie hat in Deutschland und der Eurozone zu einem historischen Einbruch der Wirtschaftsleistung geführt. Es wird für Deutschland 2020 weiterhin einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um rund 6% erwartet. Im Euroraum insgesamt dürfte das Bruttoinlandsprodukt um rund 8% schrumpfen. Für 2021 kann mit einem aufholenden Wachstum gerechnet werden. Geld- und Fiskalpolitik mildern zwar die Folgen der Krise. Weitere Infektionswellen bleiben das größte Risiko, obgleich die neuen Eindämmungsmaßnahmen wohl gezielter ausfallen als im Frühjahr.

Im Jahr 2020 konnten die Kommunen – durch die Hilfen des Bundes und des Landes – ihre Haushalte weitgehend vollziehen. Für die Jahre 2021 und 2022 stellt sich die Situation anders dar. Obgleich – auch auf Basis der letzten Steuerschätzung – auf kommunaler Ebene weiterhin erhebliche Mindereinnahmen zu erwarten sind, sind derzeit keine weiteren Hilfspakete von Land und Bund geplant. Jetzt – wo die Kommunen in der Haushaltsaufstellung für das Jahr 2021 sind – zeichnet sich ab, dass es in zahlreichen Fällen Schwierigkeiten geben wird, genehmigungsfähige Haushalte auszustellen.

Die Geschäftsstelle des Städtetags hat sich daher in den letzten Wochen und Monaten in enger Abstimmung mit den Mitgliedstädten sowohl auf der Fachebene als auch auf der politischen Ebene intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, welche Möglichkeiten bestehen, diesen sich abzeichnenden Schwierigkeiten zu begegnen. In und nach der Pandemie ist es essentiell, dass die Kommunen Investitionen tätigen können, um ihrer Aufgabe als Motor der (lokalen) Wirtschaft gerecht zu werden. Daher sind die Maßstäbe, an denen die Genehmigungsfähigkeit des Haushalts geprüft wird, situationsgerecht anzupassen. Dabei ist am mittelfristigen Ziel eines ausgeglichenen ordentlichen Ergebnisses nach Überwindung der Auswirkungen der Corona Pandemie festzuhalten. Die angepassten Prüfungsmaßstäbe sollten aus diesem Grund (vorerst) auf die nächsten zwei Jahre befristet werden. Konkret hält der Städtetag folgende Anpassungen für zwingenderforderlich:

-Ein aus einem Corona bedingten Rückgang bei den Erträgen (insbesondere steuerbedingte Rückgänge und Schlüsselzuweisungen) und Corona bedingten Mehraufwendungen resultierender Fehlbetrag beim ordentlichen Ergebnis steht der Genehmigungsfähigkeit des Haushalts nicht entgegen.

-Corona bedingte Fehlbeträge beim ordentlichen Ergebnis in den Jahren 2020, 2021 und 2022 können in späteren Jahren mit dem Basiskapitel verrechnet werden, wenn es der Kommune nicht gelingen sollte, diese Fehlbeträge anderweitig zu decken.

-Corona bedingt kann die Situation auftreten, dass in Ausnahmefällen kein Zahlungsmittelüberschuss des Ergebnishaushaltes im Jahr 2021 und 2022 erwirtschaftet werden kann und daher ausnahmsweise maßvoll Kassenkredite zur Verstärkung eingesetzt werden müssten. Der Städtetag spricht sich dafür aus, dass die Rechtsaufsichtsbehörden bei Corona bedingten Zahlungsmittelbedarfen des Ergebnishaushaltes und unter Berücksichtigung des Einzelfalles notwendige Kassenkredite genehmigen.

-Im Hinblick auf die vorausschauende nachhaltige Aufrechterhaltung der Liquidität sollte Kredite zur Finanzierung von Investitionen auch dann genehmigt werden, wenn der Bestand an liquiden Mittel höher ist als der sich aus § 22 Abs. 2 GemH-VO ergebende Sollwert.

-Auf der anderen Seite sollte in den Jahren 2021 und 2022 von den Rechtsaufsichtsbehörden nicht beanstandet werden, wenn der Bestand an liquiden Mittel unter dem Sollwert des § 22 Abs. 2 GemHVO liegt.

-Für die kreisangehörigen Städte und Gemeinde verschärft sich die Situation durch die sich abzeichnenden hohen Kreisumlagen. Für die Jahre 2021 und 2022 ist insoweit bei den Landkreisen auf die Erwirtschaftung von nicht zahlungsrelevanten Aufwendungen wie beispielsweise Abschreibungen zu verzichten, da sonst zu Lasten der Haushalte der kreisangehörigen Städte und Gemeinden u.U. Liquiditätsaufbau bei den Landkreisen erfolgt. Bei den Landkreisen ist daher ein Fehlbetrag beim ordentlichen Ergebnis in Kauf zu nehmen, insbesondere wenn dieser aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses des Vorjahres gedeckt werden kann. Es ist daher dafür Sorge zu tragen, dass auch die Kreise von den vorgenannten Möglichkeiten Gebrauch machen und die kreisangehörigen Städte und Gemeinden nicht anteilig die nicht zahlungsrelevanten Aufwendungen der Landkreise erwirtschaften müssen.

## **B. Ergebnishaushalt der Stadt Markdorf**

Der vorliegende Entwurf des Ergebnishaushaltes schließt mit ordentlichen Erträgen und Aufwendungen von 33.900.000,00 €. Die Orientierungsdaten des Landes wurden am 14.10.2020 veröffentlicht. Diese Daten liefern Anhaltspunkte für die individuelle Haushaltsplanung der jeweiligen Kommunen. Die Daten werden ggf. im Rahmen der Herbststeuerschätzung nochmals leicht angepasst.

Bei der Berechnung der einzelnen Ansätze für den Ergebnishaushalt wurde – unter voller Berücksichtigung der Ergebnisse des Zensus - von einer fortgeschriebenen Einwohnerzahl von 14.251 Einwohnern zum 30.06.2019 (30.06.2019: 14.168 EW) ausgegangen.

Der Grundkopfbetrag für die Schlüsselzuweisungen aus dem Finanzausgleich sinkt von 1.450,00 €/Einwohner auf 1.405,00 €/Einwohner. Dafür wurde für den Finanzausgleich 2021 erstmals eine sog. Flächenkomponente (§ 7 Abs. 4 FAG) eingeführt. Ziel ist es hier eine bessere Stützung von Kommunen zu erreichen, die eine geringe Einwohnerdichte aufweisen. Die Stadt Markdorf wird hier der niedrigsten Gruppe zugerechnet – für die Bedarfsmesszahl wird voraussichtlich ein Betrag von 35,20 €/Einwohner erwartet.

Bei der Investitionspauschale ist mit einem Kopfbetrag von 77,00 €/Einwohner (Vorjahr 84,00 €/Einwohner) zu rechnen.

Im Bereich des Gemeindeanteils an der Einkommensteuer wird mit einem Wert von 6,552 Mrd. € (Vorjahr 7,00 Mrd. €) für die Kommunen gerechnet. Der Hebesatz der Gewerbesteuerumlage soll bei 35 % liegen.

Bei der Kreisumlage ist ein Wert von 30,8 v.H. eingeplant. Bei Veränderung dieses Wertes verändert sich der Aufwand der Stadt Markdorf je Kreisumlagepunkt um 201 T€.

Der Kreis erhält selbst bei Beibehaltung des Hebesatzes unter Berücksichtigung der Steuerkraftsummen der Gemeinden ein etwas geringeres Aufkommen als im Vorjahr.

Im Bereich der Kostenstelle 611000 – Steuern und Allgemeine Zuweisungen – muss die Stadt geringere Beträge von rd. 4,0 Mio € verzeichnen. Dies hängt insbesondere mit dem deutlich reduzierten Ansatz bei der Gewerbesteuer (7,50 Mio. €) zusammen. Dem Steuerergebnis gegenüber stehen allerdings Verbesserungen im Finanzausgleich und einer erheblichen Reduzierung der Transferaufwendungen gegenüber. Bei den Ausgaben bedeutet dies geringere Aufwendungen von rd. 1,5 Mio. € gegenüber 2020.

Im Bereich des Bestattungswesens wird der Kostendeckungsgrad durch die im Jahr 2019 beschlossene Gebührenanpassung verbessert.

Im Bereich der Kindergartengebühren erfolgte im Jahr 2010 die Umstellung auf das vom Gemeindetag empfohlene landeseinheitliche (württembergische) Modell. Gleichzeitig wurden die Elternbeiträge an die gestiegenen Kosten angepasst. Durch die Umstellung der Gebühren werden aber keine Mehreinnahmen erzielt, sondern es findet lediglich eine

Umschichtung der Gebühren statt, bei der Familien mit mehr Kindern in der Familie entlastet werden. Zum 01.09.2017, 01.09.2018 und 01.01.2020 erfolgten – in Anlehnung an die von den Spitzenverbänden empfohlenen Richtsätze – eine Erhöhung der Gebühren. Die Richtsätze der Spitzenverbände wurden im Sommer 2020 fortgeschrieben und sehen eine Anpassung der Kindergartengebühren zum 01.09.2019 vor. Die Verwaltung schlägt vor, die Anpassung zum 01.01.2021 vorzunehmen. Die Fortschreibungsempfehlung betrifft aktuell nur ein Jahr. Der Gemeinderat hat dieser Fortschreibung in seiner Sitzung vom 10.11.2020 zugestimmt.

Die Stadt schießt im Bereich des Kindergartens und der Kleinkindbetreuung einen Betrag von etwas mehr als 3,92 Mio. € pro Jahr zu. Dies sind das 2,5 fache des Abmangels aus dem Jahr 2010. Durch die Inbetriebnahme des Kindergartens in Markdorf Süd, die Sanierung des Kindergartens St. Elisabeth und ggf. die Einrichtung einer weiteren Gruppe im Waldkindergarten werden diese Beträge erheblich beeinflusst. Ein weiteres Ansteigen des Defizits sollte an dieser Stelle möglichst vermieden werden.

Die pauschale Zuweisung für die Gemeindeverbindungsstraßen beträgt 2021 voraussichtlich pro Kilometer 2.500,00 € (Vorjahr: 2.500,00 €). Bei 26,1 km in der Straßenbaulast der Stadt Markdorf befindlichen Gemeindeverbindungsstraßen erhält die Stadt somit 65.250,00 €.

Bei den pauschalen Zuweisungen nach § 27 FAG werden bei einem Entschädigungssatz pro Hektar Gemarkungsfläche (4.091ha) mit 8,40 € (Vorjahr: 8,40 €) 34.364,00 € erwartet.

Im Bereich der Wasser- und Abwassergebühren kalkuliert die Stadt mit kostendeckenden Gebührensätzen. Aufgrund eines Urteils des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg war die Stadt verpflichtet, rückwirkend für das Jahr 2010 eine getrennte Abwassergebühr (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) einzuführen. Mit der Niederschlagswassergebühr wird keine neue oder zusätzliche Gebühr erhoben, die bisherige Gebühr wird lediglich verursachungsgerecht aufgeteilt. Sowohl Wasserversorgung als auch Abwasserbeseitigung werden im Rahmen von Eigenbetrieben geführt. Die Gebührensätze wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 26.09.2019 beschlossen:

Wasser 1,80 €/m<sup>3</sup>

Abwasser 2,15 €/m<sup>3</sup>

Niederschlagswasser 0,50 €/m<sup>2</sup>

Für die Jahre 2022 und 2023 stehen Neukalkulationen an. Bereits heute zeichnet sich ab, dass aus verschiedenen Gründen (z.B. Unterhaltungstau Wasser, 4. Reinigungsstufe Kläranlage, Entsorgung Klärschlamm, ggf. Konzessionsabgabe) eine weitere Erhöhung kaum vermieden werden kann.

Die Konzessionsabgaben für die Elektrizitätsversorgung und die Gasversorgung sind für das Jahr 2020 stabil veranschlagt. Insgesamt können für die Elektrizitätsversorgung 400.000,00 € und für die Gasversorgung 39.000,00 € eingeplant werden. Die Gewinnanteile für die Beteiligung an der Stromnetzgesellschaft „Seeallianz“ werden beim Eigenbetrieb Gemeindewerke mit rd. 56.000,00 € bilanziert.

Der Basiswert beim Gemeindeanteil an der Einkommensteuer soll laut Haushaltserlass bzw. dessen Ergänzung 6,5520 Mrd. € betragen. Diese Summe wird 2021 aufgrund von neuen, für die Jahre 2021 bis 2023 gültigen Schlüsselzahlen auf die Gemeinden verteilt. Die Schlüsselzahl der Stadt Markdorf ist dabei erstmals niedriger als im Vorzeitraum. Der Ansatz beim Gemeindeanteil reduziert sich damit um rd. 800 T€.

Der Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer – ebenfalls verteilt aufgrund einer neuen Schlüsselzahl (0,0015237) – wird sich auf 1.816.250,00 € (Vorjahr 1.526.832,00 €) verändern.

Eine Änderung der Realsteuerhebesätze ist nicht geplant.

Die Grundsteuer A wurde mit 75.000,00 € (Vorjahr: 74.000,00 €) und die Grundsteuer B 2.200.000,00 € (Vorjahr: 2.180.000,00 €) veranschlagt.

Im Bereich der Gewerbesteuer kann aufgrund der zuletzt vereinnahmten Beträge mit einem Aufkommen von 7,5 Mio. € (Vorjahr: 11,0 Mio. €) gerechnet werden. Dieser Ansatz geht von einer weiterhin schwierigen Situation der Gewerbebetriebe aufgrund der Corona-Pandemie aus. Der Zusammenhang mit dem fehlenden Haushaltsausgleich zeigt die Abhängigkeit der Stadt von dieser Einnahmeart und verpflichtet im Gegenzug auf der Ausgabeseite auf die rückläufigen Werte zu reagieren.

Bei der kommunalen Investitionspauschale kann derzeit von einem Betrag des pro Kopf gewichteten Einwohner von 77,00 € (Vorjahr 84,00 €) ausgegangen werden. Dies bedeutet Einnahmen von 1.261.953,00 €.

Aufgrund des Steuerergebnisses 2019 liegt die Steuerkraft der Stadt seit Jahren weiterhin unter dem Landesdurchschnitt. Dies bedeutet, dass im Jahr 2021 auch Schlüsselzuweisungen nach der mangelnden Steuerkraft von 2.119.485,00 € gewährt werden.

Die für den kommunalen Sportstättenbau zur Verfügung stehenden Mittel werden seit dem Jahr 2006 in vollem Umfang nur noch als einzelfallbezogene Projektförderung gewährt. Für die Sportstättenpauschale stehen deshalb keine Mittel mehr zur Verfügung. Für einzelne Investitionsmaßnahmen im Bereich der Schulsporthallen und der Sportplätze sind im Rahmen der Finanzplanung Mittel aus der Projektförderung (z.B. Kunstrasenplatz oder Neubau Sporthalle JGS) zu beantragen.

Zum Ausgleich der durch die Systemumstellung bei der Kindergeldzahlung entstehenden Mindereinnahmen werden den Gemeinden über den Familienleistungsausgleich voraussichtlich 517,6 Mio. € (Vorjahr: 530,9 Mio. €) zufließen. Der Betrag wird nach den Schlüs-

selzahlen zur Aufteilung des Gemeindeanteils an der Einkommensteuer verteilt. Die Stadt erhält hier Einnahmen von 762.684,00 €.

Der Umlagesatz bei der Gewerbesteuerumlage soll auf 35 v. H. verbleiben. Diese positive Grundvoraussetzung des aktuellen Haushaltsplanjahres schlägt im Rahmen der Finanzplanung jedoch auf die Steuerkraft der Stadt durch. Bei einem Gewerbesteueraufkommen 2021 von 7,5 Mio. € beträgt die Umlage 750.000,00 € (Vorjahr: 1.100.000,00 €).

Aufgrund der Steuerkraft der Stadt Markdorf beträgt der Finanzausgleichsumlagesatz 23,66 %. Dadurch ergibt sich eine Finanzausgleichsumlage in Höhe von 4.754.675,00 € (Vorjahr 5.192.465,00 €).

Nachdem der Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst komplett neu gefasst wurde, wurden alle Mitarbeiter/innen Ende 2007 in den neuen Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst übergeleitet. Dies hatte zunächst faktisch keine Mehrausgaben zur Folge. Die Laufzeit der aktuellen Tarifeinigung war bis 31.08.2020 vereinbart. Im Rahmen der Tarifeinigung ergab sich ab 01.03.2018 eine Steigerung von durchschnittlich 3,19 %. Zum 01.04.2019 und 01.03.2020 erfolgen weitere Erhöhungen mit durchschnittlich 3,09 % bzw. 1,06 %. Die tarifliche Leistungszulage mit 2,0 % ist ebenfalls eingeplant. Die Mehraufwendungen im Sozial- und Erziehungsdienst sind entsprechend dem Stellenplan vorgesehen. Stufensteigerungen und Anpassungen des Beschäftigungsumfangs 2020 wurden in die Personalkostenhochrechnung mit eingearbeitet. Die wichtigsten Eckpunkte in der Tarifeinigung vom 25. Oktober 2020 sind:

#### Tabellenentgelte

- Ab dem 01.04.2021 Erhöhung um 1,4 Prozent, mindestens aber 50,00 €.
- Ab dem 01.04.2022 Erhöhung um weitere 1,8 Prozent.

#### Einmalige Corona-Sonderzahlung in 2020

- Entgeltgruppen 1 – 8: 600,00 €
- Entgeltgruppen 9a – 12: 400,00 €
- Entgeltgruppen 13 – 15: 300,00 €
- Auszubildende: 225,00 €
- Entgeltgruppen 1 – 8: Anhebung der Jahressonderzahlung um 5 % auf 84,51 % ab dem Jahr 2022.

Die Mindestlaufzeit der Entgeltregelungen ist der 31. Dezember 2022. Die Laufzeit beträgt mithin 28 Monate.

Im Verhältnis zur Mittelanmeldung mussten erhebliche Kürzungen im Personalhaushalt vorgenommen werden. Diese werden nur erreichbar sein, wenn konsequent auf die Ausweitung von Personal verzichtet werden kann. Die Verwaltung schlägt deshalb die Einführung eines „weichen“ Personaldeckels vor. Dies bedeutet, dass die Personalkosten künftig in der Form gedeckelt werden könnten, wie die Fortschreibung der Tarifentwicklung erfolgt zusätzlich um rechtlich zwingende Steigerungen, z.B. bei der Vorgabe von Stellenschlüsseln im Bereich der Kinderbetreuung.

Bei der Krankenversicherung wurde der allgemeine Beitragssatz von 14,6 % (zzgl. Zusatzbeitrag 1,3 %), bei der Rentenversicherung ein Beitragssatz von 18,6 % zugrunde gelegt. Der Beitragssatz für die Zusatzversorgungskasse liegt bei 5,75 %, die Sätze für die Pflegeversicherung und die Arbeitslosenversicherung belaufen sich auf 2,40 % bzw. auf 3,05 %. Die Versorgungsumlage an den kommunalen Versorgungsverband beträgt 37 %. Die Beihilfen für Versorgungsempfänger werden ab 2005 über eine besondere Umlage finanziert. Sie beträgt 2021 4.010,00 € für gesetzlich Versicherte und 9.689,00 € für privat Versicherte. Die besondere Umlage wird voraussichtlich 3.000,00 € betragen. Durch die Erhöhung des Anteils der Versorgungsempfänger im Verhältnis zu den Aktivbeamten muss die Stadt Markdorf einen erhöhten Betrag für die Versorgungsumlage aufwenden.

Zum 30.06.2020 befinden sich voraussichtlich 8 Mitarbeiterinnen in Elternzeit. Es bestehen 45 befristete Beschäftigungsverhältnisse.

Insgesamt steigen die Personalkosten von 10.600.000,00 € auf 10.900.000,00 € (+ 2,83 %). Durch Kostenersätze (GVV, Personalkostenerstattungen Erziehungsdienst) vermindern sich die Personalkosten.

Für die Unterhaltung von Gebäuden, Grundstücken und Straßen wurde unter Sachkonto 421\* wurden mittel von rd. 2,1 Mio. € (Vorjahr 1,836 Mio. €) angemeldet. Diese Anmeldung wurde analog zu den in den Vorjahren tatsächlich umgesetzten Beträgen durch die Streichung von einzelnen Maßnahmen und durch pauschale Reduzierung auf einen Betrag von 1,21 Mio. € reduziert. Dies entspricht dem langfristigen Mittel an tatsächlich umgesetzten Maßnahmen, wird aber eine erhöhte Ausgabendisziplin erfordern.

Der Ausgabenbedarf im Bereich der Gebäudeunterhaltung der letzten Jahre verdeutlicht, dass die Erhaltung der Gebäudesubstanz der stadteigenen Gebäude mit einem großen finanziellen Aufwand verbunden ist.

Bei den Bewirtschaftungskosten – Sachkonto 424\* – konnte die Vorgabe mit einer Orientierung an den Vorjahreswerten bereits im Rahmen der Planung deutlich besser umgesetzt werden. Der Planansatz sieht ein Ausgabevolumen von 959.150,00 € (Vorjahr 1.237.700,00 €) vor. Bei der Umsetzung dieser Vorgehensweise hilft sicherlich in Zukunft auch die einheitliche Kontierung der Geschäftsvorfälle.

Für das Jahr 2021 wird derzeit mit Abschreibungen in Höhe von 3.456.837,00 € geplant. Hier werden sich allerdings noch Verschiebungen ergeben, da die Vermögensbewertung noch nicht abgeschlossen ist. Als Auflösung für Investitionszuwendungen und -beiträge können derzeit 969.365,00 € angesetzt werden. Auch hier sind die abschließenden Werte abzuwarten.

Somit ergibt sich nach derzeitigem Stand eine "Netto-Abschreibung" von 2.487.472,00 €. Dieser Betrag stellt die neue und zusätzliche Anforderung des NKHR für die Kommunen dar.

Ein Ausgleich des Ergebnishaushaltes 2021 konnte planerisch nicht erreicht werden. Der ursprüngliche Planungsentwurf sah im Ergebnishaushalt ein Defizit von rd. 5,5 Mio. € vor. Wie in den einleitenden Ausführungen dargelegt, hängt die haushaltrechtliche Beurteilung des Jahre 2021 sehr stark mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie zusammen. Die Reduzierung dieses Defizits auf die vorliegenden Zahlen ist nur unter schmerzhaften Kürzungen möglich gewesen. Neben der Kürzung von angemeldeten Mitteln im Einzelfall in Rücksprache mit dem jeweiligen Fachamt, waren dies im Wesentlichen:

- Pauschale Reduzierung der Ansätze für die Personalaufwendungen um rd. 400 T€
- Pauschale Reduzierung der Ansätze für Unterhaltung, Bewirtschaftung, Erwerb Geräte, Fahrzeugunterhaltung auf das langjährige Mittel der Rechnungsergebnisse mit 1,4 Mio. €

Die tatsächlichen Ergebnisse werden naturgemäß sehr stark von der Entwicklung der Gewerbesteuer beeinflusst. Der gewählte Ansatz 2021 mit 7,5 Mio. € bietet zumindest die Hoffnung, dass ggf. auch im Rahmen der Bewirtschaftung Verbesserungen eintreten könnten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Ergebnishaushalt nach neuem Recht auf absehbare Zeit nur schwer auszugleichen sein wird. Die im vergangenen Jahr angemahnten Einsparungen im laufenden Betrieb wurden in der Planung 2021 umgesetzt und werden der Verwaltung und dem Gemeinderat in den Folgejahren ein Höchstmaß an Haushaltsdisziplin abfordern.

### **C. Finanzhaushalt der Stadt Markdorf**

Die Allgemeine Rücklage weist zum 31.12.2019 einen Stand von 26.288.089,38 € auf. Zur Finanzierung des Finanzhaushaltes 2020 ist eine Reduzierung des Finanzmittelbestandes um 16,80 Mio. € vorgesehen. Dieser Betrag wird vor allem deshalb nicht vollständig benötigt, weil die Umsetzung der Baumaßnahmen deutlich hinter der Planung liegt und die Einbrüche bei der Gewerbesteuer weitgehend durch die Kompensationsleistungen des Bundes bzw. Landes aufgefangen werden kann. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Stadt derzeit noch die Fehlbeträge der Eigenbetriebe (rd. 3 Mio. €) abdeckt. Nach aktuellem Stand ist davon auszugehen, dass die liquiden Mittel der Stadt Ende des Jahre 2020 bei rd. 12 Mio. € liegen werden.

Ab 01.01.2021 werden der Stand und der Verbrauch der liquiden Mittel in der Planung dargestellt. Unter Berücksichtigung des planmäßigen (Mindest-)Bestandes an liquiden Mitteln (rd. 800 T€) wäre 2021 ein Einsatz von diesen mit rd. 10.500.000,00 € möglich.

Der voraussichtliche Schuldenstand der Stadt liegt zum 31.12.2021 bei 3.584.230,00 €. Nach derzeitigem Stand der Haushaltsplanung ist eine planerische Kreditaufnahme im Jahr 2021 nicht erforderlich, so dass sich die Verschuldung der Stadt auf 3.364.645,00 € reduziert.

Der Finanzhaushalt und die Finanzplanung bzw. deren Finanzierung stehen ganz im Zeichen der anstehenden Großprojekte. Hier sind im Wesentlichen zu nennen:

- Sanierung des Rathauses mit einem Gesamtaufwand von 6,2 Mio. €.
- Restfinanzierung des LF 10 für Riedheim und Ittendorf mit 0,6 Mio. €
- Beginn Sanierung und Erweiterung der JGS mit Gesamtaufwand von 6,3 Mio. €
- Ersatzneubau Turnhalle JGS mit 3,3 Mio. € (Anteil 2021 1,2 Mio. €).
- Erweiterung und Sanierung Kindergarten St. Elisabeth mit 2,75 Mio. € (Anteil 2021 1,5 Mio. €)
- Beteiligung am Umbau- und der Neugestaltung des BZM mit 7,30 Mio. € (Anteil 2021 2,4 Mio. €)
- Abschluss der Tiefbaumaßnahmen in der Eisenbahnstraße, der Kreuzgasse und in Möggenweiler
- Abschluss der Tiefbauarbeiten bei der Trendsportanlage
- Beginn Erschließung Neubaugebiet Torkelhalden

### **Mittelfristige Finanzplanung**

Nach § 85 GemO und § 9 GemHVO sind die Gemeinden verpflichtet, die Finanzpolitik in den Grundzügen in einem mehrjährigen Finanzplan und einem Investitionsprogramm über das Haushaltsjahr hinaus festzulegen. Der Finanzplan ist eine zukunftsorientierte, vollständige Zusammenstellung aller voraussichtlichen Aufwendungen und der zur Deckung dieser Ausgaben vorgesehenen Erträge. Er soll den Haushaltsausgleich und damit die kommunale Aufgabenerfüllung mittelfristig sichern. Der Planungszeitraum umfasst 5 Jahre (laufendes Jahr, Plan Jahr, folgende drei Haushaltsjahre). Als Grundlage für die Finanzplanung ist jährlich ein Investitionsprogramm aufzustellen, das einen Überblick darüber gibt, welche Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen innerhalb des Planungszeitraumes notwendig werden und welche Aufwendungen in den einzelnen Jahresabschnitten anfallen.

Im Bereich des Ergebnishaushalts wurde von leicht steigenden Gebühreneinnahmen ausgegangen. Bei der Gewerbesteuer wurde von einem steigenden Wert ab 2022 (11 Mio. €) ausgegangen. Entsprechend der aktuell vorliegenden Mitteilungen des Finanzministeriums kann aufgrund der wirtschaftlichen Lage in den kommenden Jahren mit einem steigenden Einkommensteueranteil gerechnet werden. Ob diese Entwicklung tatsächlich eintritt, bleibt abzuwarten. Auf der Ausgabenseite stehen im Finanzplanungszeitraum Erhöhungen bei den Personalkosten gegenüber. Der Verwaltungs- und Betriebsaufwand wird sich aufgrund der Steigerungen bei den Energie- und Sachkosten

erhöhen. Die FAG- und Kreisumlagen schwanken entsprechend der Steuerergebnisse. In den Jahren 2022 und 2023 gelingt der Ausgleich des Ergebnishaushalts leider nicht. Sofern die wirtschaftliche Erholung tatsächlich eintritt und die Stadt ihren Konsolidierungsweg weiterverfolgt, könnte 2024 ein Überschuss erwirtschaftet werden. Ab 2021 schlagen unter anderem erhöhte Abschreibungswerte und erwartete Personalkostensteigerungen sowie ab 2022 die Absenkung der Gewerbesteuerumlage ab 2020 auf 35% und die daraus resultierenden geringeren Schlüsselzuweisungen bzw. höheren Umlagen zu Buche. Sofern diese Entwicklungen tatsächlich eintreffen, ergibt sich im Finanzplanungszeitraum ein **Verlust von rd. 4,0 Mio. €**, der in den Folgejahren auszugleichen wäre. Der Städtetag bemüht sich darum beim Land zu erreichen, dass Verluste die in den Jahren bis 2022 aufgrund der Corona Pandemie auflaufen direkt gegen das Basiskapital gebucht werden können.

Die Auszahlungen für Investitionstätigkeiten stellen sich folgendermaßen dar:

2021	16.983.600,00 €
2022	13.910.300,00 €
2023	12.944.400,00 €
2024	15.457.600,00 €

Damit liegt die Stadt erheblich über dem bisherigen durchschnittlichen Engagement (ca. 4,8 Mio. €). Diese Werte können nur mit einer kräftigen Erhöhung (11,75 Mio. €) des Schuldenstandes finanziert werden, da die angesammelte Liquidität aus Vorjahren lediglich für die Auszahlungen der Jahre 2021 und teilweise 2022 ausreicht. Weitere Maßnahmen sind nur unter Verzicht oder zeitlicher Zurückstellung anderer eingeplanter Investitionen realisierbar.

Im gesamten Finanzplanungszeitraum stehen nach dem Entwurf des Haushaltsplanes Investitionen i.H.v. 74,3 Mio. € an. Insofern sollte der Schwerpunkt der kommenden Haushalte weniger auf Neubeginn von Maßnahmen, sondern vielmehr in der Fortführung und dem Abschluss bereits begonnener Maßnahmen und Projekte liegen.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass der Haushaltsplan 2021 eine umfassende kommunale Aufgabenerfüllung gewährleistet. Insbesondere ist im Bereich von Schule und Betreuung ein sehr hoher Standard erreicht, der sehr viele Finanzmittel der Stadt bindet. Auch im Bereich der Investitionen können vielfältige und nachhaltige Projekte zum Wohle der Stadt und ihrer Einwohner angestoßen und umgesetzt werden. Die Finanzausstattung der Stadt Markdorf ist entscheidend von fremdbestimmten Einflüssen abhängig. Die Schwierigkeiten aus der Corona Pandemie können auch als Chance betrachtet werden, sich in der Struktur so zu verändern, dass langfristig eine gute Aufgabenerfüllung auch mit geringeren Mitteln erarbeitet werden kann.

#### **D. Sonstige Hinweise**

Wir bitten Sie, die im Laufe der Woche eingestellten Unterlagen auch für die nächsten Gemeinderatssitzungen bereitzuhalten. Hilfreich wäre es, wenn Anträge zum Haushalts-

plan spätestens in der Beratung im Dezember vorgebracht werden könnten, um eine Beschlussfassung in der Januarsitzung zu ermöglichen.

Hierzu erfolgt noch der Hinweis auf § 20 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Gemeinderats:

Finanzanträge (also solche die das Vermögen, den Schuldenstand oder den Haushalt nicht unerheblich beeinflussen, oder insbesondere eine Ausgabenerhöhung oder eine Einnahmensenkung mit sich bringen würden), müssen einen nach den gesetzlichen Bestimmungen durchführbaren Vorschlag für die Aufbringung der erforderlichen Mittel enthalten.

Die Verwaltung schlägt vor, sich auch im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung an dieser Vorgabe zu orientieren, da aus finanztechnischer Sicht weitere Aufwendungen und Investitionen kaum finanzierbar erscheinen und weitergehende Projekte mit der vorhandenen Verwaltungskraft nicht abgewickelt werden können.

Auf dieser Grundlage wäre eine ggf. mehrfache Beratung der Pläne im Dezember und eine Fertigstellung der Planunterlagen über die Weihnachtspause und damit abschließende Beschlussfassungen der Haushalts- und Wirtschaftspläne in der Januarsitzung möglich. Die Verwaltung schlägt zur Schonung der Umwelt vor, sowohl die Beratungsunterlagen als auch den endgültigen Haushaltsplan an die Gemeinderäte nur elektronisch zu versenden. Auch hier wäre die Verwaltung dankbar, wenn rechtzeitige Mitteilung erfolgt, sofern einzelne Gemeinderäte auch die Zustellung einer Papierversion wünschen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Hiervon nimmt der Stadtrat Kenntnis.
2. Um Beratung wird im Rahmen der kommenden Sitzungen gebeten.

### **Anlage:**

### **Diskussion:**

Herr Bürgermeister Riedmann bedankt sich zunächst beim Team der Finanzverwaltung und auch bei allen anderen Mitarbeitern im Rathaus für die Erstellung der Haushaltspläne 2021. Dies sei keine einfache Aufgabe gewesen, es gebe nun kein Polster mehr im Haushalt. Man habe sich in allen Bereichen angestrengt die Ansätze beibehalten oder reduzieren zu können. Der Haushalt sei mit rechnerischen 7,5 Millionen € Gewerbesteuer geplant, das sei ein realistisch-zurückhaltender Ansatz. Herr Lissner geht anhand der Präsentation auf die Haushaltspläne 2021 an. 2020 habe man durch Bund und Land gute Kompensationszahlungen aus der Corona Hilfe erhalten, dadurch konnte das Defizit aufgefangen werden. Intern habe man die Chancen genutzt und Ressourcen eingespart. Zur Erinnerung, am 1.1.2020 wurde auf die Doppik umgestellt, man habe nun den Ergebnis- sowie den Finanzhaushalt. Herr Lissner verweist auf seine Präsentation, wesentliche Herausforderung im Vergleich zum kameralen

Haushalt sei die Pflicht zum Erwirtschaften der Abschreibungen. Alle Kommunen im weiteren Umfeld die schon seit längerem umgestellt haben, haben jetzt erst die Eröffnungsbilanz beschlossen, man hoffe hier etwas schneller zu sein, es werde jedoch sicherlich noch ca. ein Jahr dauern. Durch die Umstellung auf die Kommunale Doppik habe man nun auch bessere Planungs- und Entscheidungsgrundlagen für den Gemeinderat. Der Gesamthaushalt teilt sich wie bisher auch in 7 Teilhaushalte auf. Herr Lissner zeigt als Beispiele die Teilhaushalte Finanzen Nummer Sieben und Soziale Ausgaben Nummer Vier. Für den Ergebnishaushalt 2020 habe man begründet durch die Ausgleichszahlungen keinen Nachtragshaushalt benötigt. Man konnte Einsparung generieren, welche auch für die Folgejahre ihre Gültigkeit haben sollten. Die Mindereinnahmen bei der Gewerbesteuer konnten durch die Ausgleichszahlungen kompensiert werden, die Weniger Einnahmen und Mehr Ausgaben liegen bei 4,2 Millionen €, die Mehr Einnahmen und Weniger Ausgaben bei 4,5 Millionen €. Der Gemeinderat habe heute ausführliche Unterlagen zum Haushalt erhalten, diese werden in der nächsten Woche im Detail durchgegangen. Das gleiche betrifft den Haushalt für die Lanz Stiftung und die Eigenbetriebe Wasser und Abwasser. Herr Lissner zeigt nun Vergleiche im Ergebnishaushalt zwischen 2020 und 2021, es ergibt sich auf der Einnahmenseite ein Minus von 3.762.000 €, auf der Ausgabenseite ein Minus von 877.000 €. Insgesamt müsse man mit einer Gesamtverschlechterung von ca. 2.800.000 € für 2021 rechnen. Steuererhöhungen werden für 2021 nicht vorgeschlagen, dies sei auch das richtige Signal an die Bürgerschaft. Eventuell könne man jedoch die Vergnügungssteuer erhöhen, dies dürfte kein Problem sein. Eine Erhöhung der Hundesteuer sei für 2022 geplant. Markdorf habe hier einen der niedrigsten Sätze im ganzen Bodenseekreis. Wasser und Abwassergebühren werden 2-jährlich kalkuliert, diese gelten im Moment für 2020 und 2021. Bei den neuen Kalkulationen 2021 werde es jedoch erhebliche Steigerungen geben, da hohe Investitionen im Wasser- und Abwasserbereich getätigt werden müssen. Hier Sorge auch die Entsorgung des Klärschlammes, bei dem sich die Kosten verdoppelt haben, für höhere Gebühren. Bei der Entwicklung der Einwohnerzahlen gebe es im Moment keine größeren Steigerungen, aktuell habe man 14.251 Einwohner. Herr Lissner zeigt die Erträge im Ergebnishaushalt, so wie die Entwicklung der Gewerbesteuer von 2011-2022. Bei der Gewerbesteuerverteilung tragen 8 Großbetriebe über 50 % der Gewerbesteuerzahlungen, die 116 anderen Betriebe den Rest. Ein Ausfall einer der 8 Hauptträger wäre somit fatal. Die Hebesätze bei der Grundsteuer A und B seien stabil geblieben, die Einkommensteueranteile gehen im Moment leicht nach unten. Bei den Aufwendungen im Ergebnishaushalt sei ein Großteil gesetzlich vorgeschrieben, 30 % gehen z.B. in den Personalbereich, dies sind für 2020 10,6 Millionen €. Hier werden künftig auch noch weitere Stellen im Bildungsbereich dazukommen. Die Kreisumlage sei im Bodenseekreis im Landesdurchschnitt etwas höher, dies allerdings auch bedingt durch höhere Sozialleistungen des Kreises. Der Darlehensstand im städtischen Haushalt der Stadt beträgt Ende des Jahres 3,4 Millionen €. Die Zinsbelastung gehe weiter nach unten, man zahle jedoch mittlerweile Verwahrgeld. Eine Kreditaufnahme für 2021 sei nicht erforderlich. Herr Lissner zeigt nun den Finanzhaushalt, hier die Investitionen, von insgesamt ca. 16,8 Millionen €. Im Ergebnishaushalt der Finanzplanung werde man 2021 ein Minus von 1,6 Millionen € erwarten, 2022 ein Minus von 1,25 Millionen €, 2023 minus 1,45 Millionen €. 2024 sollte man wieder ein Plus von 400.000 € haben, wenn alles positiv verläuft. Wenn alle Projekte abgearbeitet werden, habe man einen Finanzbedarf von 11,3 Millionen €. Trägerdarlehen für die Eigenbetriebe seien hier jedoch nicht dargestellt. Fazit: die Kostensteigerung haben keine Pause eingelegt, z.B. beim

Personal in den Kindergärten. Dazu komme die Beteiligung am Bildungszentrum für die laufenden Betriebskosten in Höhe von 1 Million € und den jetzt getätigten Investitionen von 8 Millionen €. 2020 bis 2023 werde somit ein ausgeglichener Haushalt nicht gelingen, man verfolge jedoch weiterhin einen Konsolidierungskurs. Hierzu werden fortlaufend die Verwaltungsstrukturen optimiert und auch z.B. Förderanträge gestellt. In der nächsten Gemeinderatssitzung werde das Investitionsprogramm durchgegangen, hier auch die Zuschüsse. Er bitte darum, die Liste dann parat zu haben. Weiterhin bittet Herr Lissner darum, Vorschläge und Anträge bis spätestens 15. Dezember einzureichen, damit der Gesamtplan dann am 19. Januar im Gemeinderat beschlossen werden könne. Weiterhin sollten Anträge für Gelder, die der Gemeinderat noch an der ein oder anderen Stelle haben wolle, entsprechend begründet werden und man solle aufzeigen, wo diese Einnahmen herkommen bzw. wo diese an anderer Stelle eingespart werden können. Selbstverständlich könne man jederzeit auf ihn zukommen, er komme auch gern in die Fraktionssitzungen zur Beratung. Ziel sei es, 2020 noch 1 bis 2 Beratungen zum Haushalt durchzuführen, um dann am 19.1.2021 den Beschluss zum Haushalt 2021 verabschieden zu können. Herr Bürgermeister Riedmann bedankt sich bei Herrn Lissner, welcher wie immer sehr kompetent den Haushalt dargestellt habe. Auch er bittet darum, spätestens bis zum 15. Dezember, besser noch 3-4 Tage vorher Anträge einzureichen, diese würden dann per Mail an die Fraktionen weitergeleitet.

**Herr Haas** stellt fest, die Eröffnungsbilanz sei eigentlich für Ende 2020 versprochen worden, jetzt sehe es danach aus, als ob dies noch 1 bis 2 Jahre gehe. Herr Lissner erklärt dazu, seit Frühjahr sei man an diesem Thema nicht mehr dran gewesen, da es wichtigere Bereiche gegeben habe. Die Eröffnungsbilanz sei sehr umfangreich, er denke, dass man bis Ende 2021 präsentieren könne. Weiterhin komme es drauf an, wie sich die Finanzlage entwickle. Die Eckdaten stehen, es gebe jedoch noch verschiedene Stellschrauben an denen gearbeitet werden müsse. Ein Jahr brauche man sicherlich noch.

**Herr Bitzenhofer** verweist auf Seite 3 der Beratungsunterlage ganz unten, hier stünde der Begriff „Corona bedingte Fehlbeträge“. Er möchte wissen, um was es sich hier handle. Herr Lissner antwortet hierauf, hierzu gebe es vom Ministerium Corona bedingt Erleichterungen bezüglich der Haushaltsausgleichregeln. Diese Fehlbeträge können ggf. direkt über das Basiskapital ausgeglichen bzw. direkt verrechnet werden. Weitere Informationen hierzu kommen nächsten Dienstag.

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

3. Der Gemeinderat nimmt von der Vorstellung der Haushalts- und Wirtschaftspläne Kenntnis.
4. Um Beratung wird im Rahmen der kommenden Sitzungen gebeten.

Pause: Beginn 19:06 Uhr

Ende 19:12 Uhr

### **111 Gewährung von Trägerdarlehen an den Eigenbetrieb Wasserwerk und an den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Markdorf - Beratung und Beschlussfassung** **Vorlage: 2020/792**

## **Beratungsunterlage**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04. August 2020 die Jahresabschlüsse 2019 der Eigenbetriebe Wasserwerk und Abwasserbeseitigung festgestellt. Darin ausgewiesen sind fehlende Deckungsmittel in folgender Höhe von

1.185.074,55 € für das Wasserwerk und  
5.465.364,51 € für die Abwasserbeseitigung.

Die Vermögensplanabrechnungen aus den Jahresabschlüssen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Ein Großteil dieser Fehlbeträge (4,8 Mio. €) konnte bereits durch die Gewährung von Trägerdarlehen im Jahr 2020 abgedeckt werden. Im Rahmen der Haushaltsplanung müssen die verbleibenden Fehlbeträge veranschlagt und finanziert werden. Die vorgeschlagenen Beträge berücksichtigen bereits die Haushaltsplanung 2021 und können auch erst mit der Genehmigung der Haushalts- und Wirtschaftsplanung 2021 vollzogen werden.

Eigenbetriebe werden im Rahmen der Einheitskasse verbunden mit der Stadtkasse geführt. Dies bedeutet, dass sie zwar über eine eigene Rechnung wirtschaftlich getrennt dargestellt werden, aber über keine eigene Rechtspersönlichkeit bzw. eigene Kassenführung verfügen. Die aufgelaufenen Fehlbeträge werden derzeit über einen Kassenvorgriff von der Stadt vorgestreckt. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung 2021 sind die Fehlbeträge bei den Eigenbetrieben zu veranschlagen und zu finanzieren.

Auf der Grundlage elementarer kaufmännischer Regeln sind langfristige Investitionen langfristig zu finanzieren und die Eigenbetriebe auch mit entsprechendem Kapital auszustatten.

Die derzeit angedachten Investitionen im Bereich der Eigenbetriebe ermöglichen es nicht, die Finanzierungsfehlbeträge kurz- bis mittelfristig über Eigenmittel bzw. über Gebühren zu decken. Insofern können die vorgetragenen Finanzierungsfehlbeträge über eine Kapitalaufstockung von der Stadt oder über eine Darlehensaufnahme bei den Eigenbetrieben gelöst werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Finanzierung über sogenannte Trägerdarlehen bei der Kommune selbst der Vorzug zu geben, da damit die Finanzierungstätigkeit selbst gesteuert werden kann. Des Weiteren erscheint es bei der derzeitigen Liquidität der Stadt vor dem Hintergrund von steigenden Verwahrentgelten und sinkenden Freibeträgen bei den Banken nicht sinnvoll, zusätzliche Liquidität vom Kreditmarkt in die Einheitskasse bei der Stadt Markdorf einzubringen. Andererseits muss die Gewährung von Darlehen im künftigen Finanzhaushalt 2021 und Investitionsprogramm der Stadt veranschlagt werden und bindet damit entsprechend Mittel.

Hinsichtlich der Höhe der Wasser- und Abwassergebühren hat die Ausweisung der Trägerdarlehen keine Bedeutung, da dort die gebührenrechtliche Verzinsung des gesamten Anlagevermögens angesetzt wird. Kaufmännisch bzw. steuerrechtlich sind jedoch nur die Fremdzin-

sen bzw. auch die Zinsen für die Trägerdarlehen maßgeblich. Die von der Stadt an den Eigenbetrieb Wasserwerk gewährten Verbindlichkeiten sind entsprechend der Körperschaftsteuerrichtlinien dann voll steuerlich wirksam, wenn dem Betrieb eine angemessene Eigenkapitalausstattung gewährt wird. Ansonsten würde eine verdeckte Gewinnausschüttung vorliegen.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen dem Eigenbetrieb Wasserwerk ein Trägerdarlehen in einer Höhe von 680.000 € und dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung in einer Höhe von 2.300.000 Millionen € zu gewähren. Wie bereits dargestellt werden für Guthabenbestände über dem Freibetrag (der aktuell bei 800.000 € liegt), Entgelte von mindestens 0,5 % erhoben. Zinssätze für Kommunaldarlehen bewegen sich je nach Laufzeit zwischen 0,4 und 1,5 %.

Für Darlehen mit einer Laufzeit von 20 Jahren erscheint ein Zinssatz von 1,5 % angemessen. Der Entwurf für die Darlehensvereinbarung zwischen Stadt und Eigenbetrieben ist der Sitzungsvorlage als Entwurf beigelegt.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat beschließt dem Eigenbetrieb Wasserwerk ein Trägerdarlehen mit 680.000,00 € und dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung mit 2.300.000 Millionen € zu gewähren.
2. Die Zinssätze und die Annuitäten werden entsprechend Sitzungsvorlage und Darlehensvereinbarung festgelegt. Im Finanzhaushalt der Stadt Markdorf 2021 sind die entsprechenden Mittel einzuplanen.
3. Die Darlehensverträge werden erst mit der Genehmigung der Haushalts- und Wirtschaftspläne vollzogen.

### **Diskussion**

Herr Lissner erläutert, die Eigenbetriebe hätten nun deutlich höhere Investitionen als früher. Er zeigt hierzu die Finanzierungsfehlbeträge der Vorjahre, deren Ausgleich mit der Rechtsaufsichtsbehörde abgeklärt seien. Die Finanzierung der Trägerdarlehen durch die Stadt seien derzeit sinnvoller als über die Banken, was Tilgung aber auch Zinseneinnahmen für den städtischen Haushalt bedeutet. In Möggenweiler habe man in diesem Bereich noch 2020 hohe Investitionen, aus diesem Grunde werde es auch 2022 eine Gebührenerhöhung geben. Die Darlehensverträge für die Trägerdarlehen sehen gleich aus wie 2019. Gerade beim Wasser ist das Trägerdarlehen, aufgrund der Steuerpflicht auch finanztechnisch besonders positiv.

**Herr Pfluger** hält die Trägerdarlehen über die Stadt für richtig, er möchte wissen, um welche Summen es sich dabei heute handele. Herr Lissner antwortet, dass mit der neuen Gewährung rd. 8 Mio. € Trägerdarlehen an die Betriebe gewährt werden.

**Herr Holstein** spricht den Zins an, dieser sei von der Stadt mit 1,5 % festgelegt, im öffentlichen Bereich über Banken läge dieser momentan bei unter 1,0 %. Herr Lissner erklärt hierzu, es werde von der Stadt der marktübliche Zins angesetzt, dies sei steuerrechtlich auch so anerkannt. 1,5 % auf eine Laufzeit von 20 Jahre seien durchaus darstellbar. Bei der Stadt habe man noch Verträge mit im Durchschnitt 4,5% Zinssatz. Bei der Gewährung von Träger-

darlehen werde auch der Gebührenzahler nicht belastet, da für die Gebührenkalkulation immer das gesamte Anlagevermögen zu einem festgelegten Satz verzinst werde und nicht nur das Fremdkapital. Dies ist ein wesentlicher Unterschied zwischen kaufmännischer und gebührenrechtlicher Betrachtung. Das Trägerdarlehen für den Eigenbetrieb Abwasser beläuft sich auf 2,3 Millionen €, das Trägerdarlehen für den Eigenbetrieb Gemeindewerke beläuft sich auf 680.000 €. Die Refinanzierung durch die Stadt sei positiv.

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

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

4. Dem Eigenbetrieb Wasserwerk ein Trägerdarlehen mit 680.000,00 € und dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung mit 2.300.000 Millionen € zu gewähren.
5. Die Zinssätze und die Annuitäten werden entsprechend Sitzungsvorlage und Darlehensvereinbarung festgelegt. Im Finanzhaushalt der Stadt Markdorf 2021 sind die entsprechenden Mittel einzuplanen.
6. Die Darlehensverträge werden erst mit der Genehmigung der Haushalts- und Wirtschaftspläne vollzogen.

### **112 Rathaus Markdorf -Vorstellung Raumkonzept- Beratung zur Raumbedarfsplanung- Kenntnisnahme** **Vorlage: 2020/803**

#### **Beratungsunterlage**

#### **Frühere Beratungen**

26.02.2019	GR	Information zur Abwicklung des Sanierungsgebiets "Rathausareal" und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise mit Einbindung der Bürgerschaft
23.03.2019		Bürgerdialog mit den Themen: Rathaus, Rathausareal, Bischofsschloss, Standortmarketing und städtebaulicher Rahmenplan
16.04.2019	GR	Rückblick und Ausblick zum Bürgerdialog, Beschluss zur Durchführung eines weiteren Bürgerdialogs mit der Agentur translake
10.05.2019		Bürgerdialog mit Rundgang durchs Rathaus und das Rathausareal
22.10.2019	GR	Städtebauliche Erneuerung - Sanierungsgebiet „Rathausareal“ – Mittelverwendung, Beschluss zur Sanierung des Rathauses
03.12.2019	GR	Vergabe von Architektenleistungen an das Büro Lieb Architekten
17.03.2020	GR	Vergabe von Fachplanerleistungen für die Sanierung des Verwaltungsgebäudes
04.08.2020	GR	Präsentation der Vorplanung
29.09.2020	GR	Präsentation Entwurfsplanung und Kostenberechnung Baubeschluss

#### **Ausgangslage**

Der Gemeinderat hat in den oben genannten Sitzungen immer wieder ausführlich zu dem Thema Rathaus Neubau/Sanierung beraten, auch zu den Ergebnissen aus den beiden Bürgerdialogveranstaltungen, über die Rahmenbedingungen der Städtebauförderung, der Darstellung weiterer Perspektiven zur Mittelverwendung für eine sichere Erfüllung der Sanierungsziele und der damit verbundenen Zeitschiene. In der Sitzung vom 22.10.2019 wurde der Grundsatzbeschluss zur Sanierung des Rathauses am bisherigen Standort gefasst.

Ein von der Verwaltung abgestimmtes Raumbuch, erstellt auf Grundlage des ermittelten Flächenbedarfs für die vorigen Wettbewerbsausschreibungen, war Grundlage für die Vorentwurfsplanung vom Architekturbüro Lieb. In Abstimmung mit der Tragwerksplanung, dem Brandschutz und der Haustechnik sind noch weitere Anforderungen in den Planungsprozess eingeflossen (u.a. ein notwendiges zweites Treppenhaus, Prüfung der Tragwerksplanung zum Erhalt des Bestandsschutzes, notwendiger Rauchabzug für das bestehende Atriumtreppenhaus, neues Wärmekonzept zur Nutzung regenerativer Energien gemäß EnEV, Überplanung der gesamten Elektro- und Medientechnik, Durchführung von Sondierungen zur Baustanzuntersuchung und die daraus ableitenden Entsorgungsmaßnahmen, etc.).

Die Vorentwurfsplanung wurde in der Gemeinderatssitzung am 04.08.2020 präsentiert, die Vorstellung der Entwurfsplanung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 29.09.2020. In Einzelabstimmung wurden vom Gemeinderat am 29.09.2020 die im Entwurf aufgeführten alternativen Ausführungen zu den Fenstern, der Fassade und Photovoltaikanlage wie folgt beschlossen:

1. Herstellung von höheren Fenstern,
2. Fassade als Klinkerfassade,
3. Errichtung einer Photovoltaikanlage nur auf der Südseite des Rathausdaches.

Weiterhin wurde die Interimsunterbringung der Verwaltung während der Rathaussanierung in der Schlossscheuer als eigener Beschluss gefasst.

Darüber hinaus wurde die Verwaltung beauftragt ein Raumkonzept incl. Wartebereiche und Besprechungsräume für die Stadtverwaltung dem Gemeinderat vorzulegen.

## **Sachstand**

Das der Planung zugrundeliegende Raumbuch wurde mit den Plänen der Entwurfsplanung an das Büro Allevo -Kommunalberatung- weitergeleitet. Eine entsprechende Analyse und Beratung zur Raumbedarfsplanung in der Kernverwaltung der Stadt Markdorf wurde vom Büro Allevo durchgeführt.

Die Stellungnahme zur Raumbedarfsplanung liegt dieser Beratungsunterlage bei und wird in der Sitzung durch Herrn Westhauser, Büro Allevo -Kommunalberatung- präsentiert. Die vom Büro Allevo aufgeführten Anmerkungen und Hinweise zur Flächenübersicht und Raumstruktur wurden von der Verwaltung und dem Planungsbüro in den nun modifizierten Entwurfsplänen bzw. Genehmigungsplänen aufgegriffen, bewertet und umfangreich eingearbeitet. Anhand des Raumbuches und der Zusammenstellung der zur Verfügung stehenden Flächen im bestehenden Rathausgebäude ergibt sich ein extern noch zu schaffender Raumbedarf von ca. 370 m<sup>2</sup>.

## Diskussion

Bürgermeister Riedmann stellt Herrn Westhauser von der Firma Kommunalberatung Allevo vor. In vorigen Sitzungen kamen Fragen bezüglich des Raumprogramms und der benötigten Flächen auf, aus diesem Grunde habe man einen Dienstleistungsauftrag an die Firma Allevo vergeben. Herr Westhauser geht auf die Auftragshistorie ein: Am 12.10.2020 habe man den Auftrag für das Raumkonzept erhalten, am 20. November eine Besprechung zur Dokumentation gehabt. Am 23.11.2020 wurde die Endfassung nochmals überarbeitet, heute präsentiere er das Ergebnis. Herr Westhauser erklärt, es gebe auch in der Verwaltung ein stetiges Wachstum, anders als oft statistisch dargestellt. Gerade die Verwaltung bekomme immer neue Aufgaben hinzu. Aus diesem Grunde steigen auch die Bedarfe an Raumkapazitäten. Oft seien keine freien Räumlichkeiten mehr vorhanden. Man habe die Stellungnahmen zur Planung der Architekten gesehen, er als Organisationsplaner habe jedoch nur die organisatorischen Abläufe im Blick. Bei der Beratung habe man festgestellt, dass die vorhandenen Flächen so nicht mehr ausreichen, und insgesamt 23 Empfehlungen ausgesprochen. Herrn Westhauser stellt nun die Ist-Situation in den einzelnen Geschossen dar, basierend auf der Darstellung der Verwaltung bei ca. 60 Mitarbeitern. Er zeigt das heutige Organigramm der Verwaltung sowie die verfügbaren Flächen im Rathaus und im Adler. Die Flächen werden entsprechend den Verwaltungsbereichen erklärt, jeweils die Ist-Flächen und die Soll-Flächen. Er zeigt weiterhin die Zusammenfassung der einzelnen Bereiche.

**Herr Achilles** wirft hier ein, die Zahlen in dieser Beratungsunterlage stimmen nicht mit den ausgelieferten Unterlagen an den Gemeinderat überein, die Anzahl der Mitarbeiter stimme mit den heute angeführten Zahlen nicht überein. Herr Westhauser stimmt dem zu, man habe kurzfristig nochmals Hausmeisterstellen und eine Person im Stadtbauamt berichtigt, die Flächen würden jedoch stimmen. Bürgermeister Riedmann erläutert, es gehe heute lediglich um eine Kenntnisnahme. Für die spätere Beschlussfassung werden die korrekten Zahlen in den Beratungsunterlagen und im Beschluss an den Gemeinderat weitergeleitet.

**Herr Achilles** erwidert hier drauf, die heute zu einem späteren Zeitpunkt kommenden Tagesordnungspunkte würden auf diesen Zahlen aufbauen, er hält das so nicht für in Ordnung. Herr Riedmann erklärt nochmals, die im Anschluss zu beschließende Entwurfsplanung sei bereits beschlossen, weitere Punkte werden heute nur noch zur Kenntnisnahme kommen.

Herr Westhauser führt nun seinen Vortrag weiter und erklärt, 2334 m<sup>2</sup> seien die Ideale Fläche. Er erläutert an Hand der Präsentation die Flächenvergleiche und geht auf die inneren und externen Anforderungen wie z.B. Barrierefreiheit, Duschen und Umkleieräume ein. Weiterhin erklärt er die Zugangsregelungen zu den einzelnen Einheiten und zeigt ein Raumplanungskonzept. Diese Raumplanung sei flexibel gestaltet und bedarfsgerecht, es gebe jedoch keine Freikapazitäten mehr. Er erklärt das Beschilderungssystem, welches nach Dienstleistungen und nicht nach Ämtern bzw. Namen aufgebaut werden sollte und zeigt Definitionen verschiedenster Arbeitsplätze. Der Bestand der Räume gebe die Raumgrößen vor. Besondere Räume wie z.B. der Bürgerservice sollten aus Datenschutzgründen auch entsprechend Schallisoliert und als Einzelbüros ausgeführt werden. Im Bereich des Hauptamtes gebe es keine frei verfügbaren Büros, ebenso nicht in der Finanzverwaltung. Hier gebe es auch keine Besprechungsmöglichkeiten. Vorgesehen seien auf jedem Stockwerk zentrale Räume für die Kopierer. Das Stadtbauamt könne beispielhaft im Adler dargestellt werden, auch hier gebe es

keinerlei Freikapazitäten, im 1. Obergeschoss jedoch 2 Besprechungsräume. Weiter zeigt er noch die sonstigen Räume im Untergeschoss des Adlers, hier wären 120 m<sup>2</sup> für das zentrale Archiv möglich. Die Planung sei insgesamt bedarfsgerecht, es gebe jedoch wie gesagt keine Freikapazitäten für neue Verwaltungsaufgaben in der Zukunft. Man habe hier bereits jetzt eine Vollbelegung. Der Raumbedarf im Idealfall benötige noch 775 m<sup>2</sup>, im Soll Fall noch 555 m<sup>2</sup>. Bürgermeister Riedmann bittet Herrn Westhauser, noch die Themen Home- Office und Teilzeitarbeitsplätze anzusprechen. Herr Westhauser erklärt hierzu, Home-Office sei kein einfaches Thema, nur einige wenige Arbeitsplätze könnten im Verwaltungsbereich entsprechend ausgelagert werden. Es könne auch eine Neiddiskussion unter den Arbeitnehmern entstehen. Bei den Teilzeitarbeitskräften sei die Arbeitsplatzteilung in der Verwaltung schwierig umzusetzen, meistens handele sich hier um Frauen, die vormittags im Büro seien, da hier auch der Kundenverkehr stattfinde. Solche Zeiten und Abläufe zu ändern, sei relativ schwer.

**Herr Haas** erinnert an seinen Beitrag aus der Gemeinderatssitzung vom 4.8.2020, als er die Überarbeitung der Raumplanung ansprach. Teilzeitkräfte könnten sich durchaus auch einen Arbeitsplatz teilen. Weiterhin möchte er wissen warum man die Themen SHARED Spaces, Home-Office Arbeitsplätze und die Digitalisierung bei der Raumplanung nicht berücksichtige. Man sollte in der Raumplanung für die nächsten 20 Jahre deutlich innovativer sein.

**Frau Mock** stellt fest, es gebe einen Unterschied zwischen mobil arbeiten oder Home-Office, da sich im letzteren der Arbeitgeber auch um die Einrichtung der Büros im Haus und den entsprechenden Arbeitsschutz kümmern müsse. Herr Westhauser erwidert hierauf, Home-Office sei eine Ansichtssache, auch müsse dem Mitarbeiter das komplette Equipment, welches er in seinem Büro zur Verfügung habe, auch zu Hause entsprechend angeboten werden.

**Herr Neumann** erklärt, eine Neiddiskussion bezüglich Home-Office Arbeitsplätzen dürfe nicht stattfinden. Zu diesem Thema stehe auch nichts in den Beratungsunterlagen für heute Abend. Er möchte wissen, ob mit den Mitarbeitern überhaupt schon über dieses Thema gesprochen wurde. Er wisse, dass dies in großen Betrieben bereits relativ problemlos funktioniere. Seines Wissens überlege sich das Landratsamt bereits den beschlossenen Neubau nochmals. Weiterhin spricht er die Ausgleichsfläche im Adler an, er möchte wissen, warum dieser in der Raumplanung von Herrn Westhauser auftauche. Dieser erwidert, der Adler sei nur beispielhaft als Grundlage für die Planung herangezogen worden.

Herr Bürgermeister Riedmann erklärt den Unterschied zwischen Home-Office und mobile working, bei letzterem habe der Arbeitnehmer die Wahl, an welchem Arbeitsplatz er sich zeitweise aufhalten möchte. Beim Home-Office müsse der Arbeitgeber bezüglich der Ausstattung entsprechend tätig werden. Bei Großkonzernen haben viele Mitarbeiter einzelner Abteilungen ähnliche Aufgaben und oft wenig Kundenverkehr, deshalb könne dort auch problemlos mobile working oder Home-Office angeboten werden. In einer kleinen Verwaltungseinheit wie dem Rathaus, habe jedoch jeder einzelne Mitarbeiter spezielle Aufgaben, meistens auch mit Kontakt zu den Bürgern. Arbeitsplätze mit Rollcontainern scheiden schon aus dem Grund aus, da sonst ein Leitsystem im Rathaus nicht funktioniere, da die Aufgabenzuteilung individuell zugeordnet sei. Man könne sicherlich über das Thema Home-Office reden, nach wie vor brauche jedoch jeder Mitarbeiter seinen fest angestammten Arbeitsplatz. Herr Westhauser gibt noch zu bedenken, man habe mittlerweile einen Arbeitnehmermarkt, die Mitarbeiter könnten sich die Arbeitsplätze heraussuchen. Auch die Ausgestaltung und Ausstattung eines Arbeitsplatzes spiele beim Job-Hopping eine große Rolle. In Sachen Archivierung, aber auch

Digitalisierung stünden viele Verwaltungen erst am Anfang, Vergleiche mit Großunternehmen könne man hier so nicht machen.

**Herr Bitzenhofer** erklärt, der Projektauftrag sei von Herrn Westhauser abgearbeitet und erfüllt worden, dies sei jedoch nicht das, was der Gemeinderat wollte. Die Sanierung und Erweiterung des Rathauses sei ein großer Schritt, man wolle hier für die nächsten 30 Jahre auf der sicheren Seite stehen. Von Digitalisierung und Home-Office habe man bis jetzt aber nur sehr wenig gehört.

**Herr Mutschler** stellt fest, die heute Abend angefachte Digitalisierungsdiskussion sei nicht zielführend, im Rathaus habe man die Bürger als Kunden, man könne eine Verwaltung in Markdorf nicht mit einem Großunternehmen vergleichen. Im Moment habe man im Rathaus nur 70-80 % der benötigten Flächen, es fehlen mehrere 100 Quadratmeter Raum. Man solle jetzt wieder auf die Sanierung des Rathauses zurückkommen. Die Räume sollten so ausgestattet sein, dass sie flexibel nutzbar sind, man solle bitteschön zum Thema zurückkommen. Die angesprochene Digitalisierung werde sicherlich noch einige Jahre benötigen.

**Herr Achilles** erklärt, solch ein Veränderungsprozess benötige die Beteiligung der Mitarbeitende im Rathaus und das Thema Teilzeitarbeit wurde bisher bei der Raumplanung nicht berücksichtigt. Seit Anfang des Jahres seien viele Arbeitnehmer mittlerweile häufig im Home-Office und haben hier ihren Arbeitsplatz eingerichtet. Dies sei auch für die Arbeitgeber oftmals günstiger. Es gebe sicherlich Arbeitsabläufe, bei denen Home-Office nicht sinnvoll sei. Die Veränderungsprozesse sollen von den Mitarbeitenden begleitet werden, dies gelte nicht nur für große Unternehmen, sondern auch für kleine Verwaltungen. Man solle versuchen, hier einen Mittelweg zu finden. Zu den Raumgrößen erklärt Herr Achilles, im Rathaus in Markdorf habe man nun in der vorliegenden Raumplanung einen Wert von 14,5 m<sup>2</sup> pro Mitarbeiter, einschließlich Teilzeitkräfte. Im Landratsamt habe er in einem Büro mit 50 m<sup>2</sup> und 6 Arbeitsplätzen gesessen.

**Herr Holstein** meint dazu ebenfalls, der Raumbedarf sei ein hoher Kostenfaktor, und 14,5 m<sup>2</sup> hält er für zu hoch. Das Thema e-Government, welches seit 2015 vom Land forciert werde, wurde noch gar nicht angesprochen. Nach seiner Rechnung käme man bei 55 Mitarbeitern a` 15 m<sup>2</sup> und 2 Amtsleiter mit 25 m<sup>2</sup> sowie dem Bürgermeister mit 35 m<sup>2</sup> auf 910 m<sup>2</sup>.

**Herr Dr. Gantert** stellt fest, er hadere etwas mit der Zielvorgabe. Er hätte gerne noch mehr progressive Vorschläge zur Planung gehabt. Bei der Planung eines Rathauses auf der grünen Wiese sähe die Raumplanung sicherlich ganz anders aus, ihm fehlen hier und heute die zündenden Ideen. Weiter spricht er das digitale Archiv an.

Herr Westhauser erwidert hierauf, dies seien teilweise Szenarien, die in der Verwaltung frühestens in 5-10 Jahren eintreffen werden. Beim Thema Teilzeit Arbeitsplätze sei es sehr schwierig, viele der oft weiblichen Teilzeitkräfte kommen nur morgens auch aufgrund der familiären Situation und seien mittags nicht im Haus. Hier müsse man aber auch die Öffnungszeiten des Rathauses beachten. Weiterhin sei die Frage, was der Arbeitgeber hier seinen Arbeitnehmern anbieten wolle und könne.

**Herr Viellieber** erklärt, er halte die vorgestellten Vorschläge und Pläne für schlüssig, er sei hier auf der Seite von Herrn Mutschler. Er stellt fest, es gebe im Gemeinderat offensichtlich sehr viele Experten, die sich mit den Abläufen der Verwaltung genauestens auskennen. Man könne eine Verwaltung nicht mit anderen Betrieben vergleichen. Wichtig sei jetzt, so zu sa-

nieren und zu bauen, damit man zukunftsfähige moderne Büros erhalte. Er sei hier bei Herr Westhauser, man solle hier keine Sparversion anbieten.

**Herr Mutschler** stellt noch fest, es gehe heute nicht um ein Digitalisierungsprojekt. Hier würden digitalisierte Prozesse vom Land den Gemeinden zur Verfügung gestellt. Ein weiterer wichtiger Punkt sei dann die Digitalisierung der Akten. Er möchte noch wissen, wie viel Quadratmeter Fläche das Rathaus in Salem habe.

Herr Riedmann erwidert hierauf, soweit er wisse habe Salem noch ca. eine halbe Etage an Reservefläche, man rechne hier mit 20 m<sup>2</sup> pro Person und Arbeitsplatz bzw. 30 m<sup>2</sup> für Büros mit 2 Mitarbeitern. Er sei über die heutige Diskussion außerordentlich irritiert, ein Raumprogramm sei bereits seit 2014 vorhanden und diese Grundlage unterscheide sich doch eklatant gegenüber dem nun vorgestellten. Heute habe man sich bei der Planung sehr zurückgehalten und gegenüber 2014 die Flächen deutlich nach unten geschraubt. Man könne die besonderen Bedingungen, die in einer Verwaltung herrschen, nicht mit jenen in der Wirtschaft vergleichen. Es gehe auch um Datenschutz und die gebotene Diskretion. Es wurde nun seit September nochmals neu geplant und nochmals Flächen reduziert, der Gemeindevollzugsdienst wurde vom ursprünglichen Standort im Gasthof Adler wieder in das Rathaus zurückverlegt. Die digitale Belegarchivierung sei bereits seit 2 Jahren in der Finanzverwaltung im Einsatz, auch sei man auf dem Weg zu einem digitalen Gesamtarchiv. Die Bearbeitung vom Bauakten sei demnächst verpflichtend digital zu leisten. Die bisherigen Archivflächen waren unter dem Dach untergebracht, hier auch ein noch vorhandenes Rechnungsarchiv von 1933 bis 1945, welches mittlerweile einen historischen Wert darstelle. Selbstverständlich werde man am Thema flexible Arbeitsplätze dranbleiben. In der Raumplanung von 2014 seien z.B. die jetzigen 2 Arbeitsplätze für die Flüchtlingshilfe nicht eingeplant gewesen, weshalb es jetzt auch geboten sei, für eventuell anfallende neue Arbeitsplätze eine gewisse Anzahl Bürofläche freizuhalten. Im Moment habe man jedoch sehr eng geplant. Im Übrigen sei der Baubeschluss zur Sanierung gefasst.

**Herr Pfluger** wünscht sich für die Digitalisierung im Rathaus ein entsprechendes Konzept, hier sollte man sicherlich dranbleiben und mehr machen. SHARED Space werde in großen Unternehmen mittlerweile öfters eingesetzt, ob dies jedoch auf kleinen Flächen Sinn mache, sei fraglich. Es werde auch in den großen Firmen bereits oft darüber diskutiert.

Herr Haas führt als Beispiel für die Digitalisierung einen seiner Kunden an, die Stadt Mannheim. Diese sei Referenzkunde für die Digitalisierung. Die Vorgaben werden meist vom Rechenzentrum gegeben, hier würden bereits viele der Mitarbeiter ihre Arbeit im Home-Office erledigen. Zum Thema Teilzeit Arbeit könne er sich durchaus vorstellen, dass ein Teil der Teilzeitarbeitskräfte z.B. Montag und Dienstag oder aber auch Mittwoch, Donnerstag und Freitag arbeiten könnten und sich somit einen Arbeitsplatz teilen. Er wünsche sich hier eine flexiblere Planung, um besser entscheiden zu können.

Herr Bürgermeister Riedmann stellt zum Thema Teilzeit fest, man sei seit Jahren immer am Optimieren, immer aus Sorge, dass ansonsten wertvolle Mitarbeiter der Verwaltung diese verlassen könnten. Zu Beginn der Corona Krise habe man 50 % der Mitarbeiter mithilfe der Notebooks in das Home-Office geschickt, zu diesem Zeitpunkt sei jedoch das Rathaus auch geschlossen gewesen und es habe somit auch kein Kundenverkehr stattgefunden. Die Verwaltung werde das vorgelegte Raumkonzept redaktionell fertig stellen und die überarbeitete Endfassung dann dem Gemeinderat zukommen lassen.

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

Der Gemeinderat nimmt die vorliegende Beratung zur Raumbedarfsplanung der Fa. Allevo Kommunalberatung zur Kenntnis.

Pause Beginn: 20:45 Uhr

Ende: 20:51 Uhr

### **113 Rathaus Markdorf - Vergabe der Architekten- und Fachplanerleistungen, Vorstellung der Genehmigungsplanung Beratung und Beschlussfassung Vorlage: 2020/806**

#### **Beratungsunterlage**

#### **Frühere Beratungen**

26.02.2019	GR	Information zur Abwicklung des Sanierungsgebiets "Rathausareal" und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise mit Einbindung der Bürgerschaft
23.03.2019		Bürgerdialog mit den Themen: Rathaus, Rathausareal, Bischofsschloss, Standortmarketing und städtebaulicher Rahmenplan
16.04.2019	GR	Rückblick und Ausblick zum Bürgerdialog, Beschluss zur Durchführung eines weiteren Bürgerdialogs mit der Agentur translake
10.05.2019		Bürgerdialog mit Rundgang durchs Rathaus und das Rathausareal
22.10.2019	GR	Städtebauliche Erneuerung - Sanierungsgebiet „Rathausareal“ – Mittelverwendung, Beschluss zur Sanierung des Rathauses
03.12.2019	GR	Vergabe von Architektenleistungen an das Büro Lieb Architekten
17.03.2020	GR	Vergabe von Fachplanerleistungen für die Sanierung des Verwaltungsgebäudes
04.08.2020	GR	Präsentation der Vorplanung
29.09.2020	GR	Präsentation Entwurfsplanung und Kostenberechnung Baubeschluss
24.11.2020	GR	Vorstellung Raumkonzept –Beratung zur Raumbedarfsplanung-

#### **Ausgangslage**

Die Leistungsphasen 2 Vorentwurfsplanung und 3 Entwurfsplanung wurden dem Gemeinderat vorgestellt. Am 29.09.2020 wurde in der GR-Sitzung der Baubeschluss für die Sanierung und den Umbau des Rathaus-Bestandsgebäudes gefasst.

#### **Sachstand**

Nachdem die Leistungsphase (Lph.) 3 Entwurfsplanung mit Kostenberechnung fertiggestellt wurde, war die Beauftragung an das Architekturbüro Lieb abgeschlossen. Die Verwaltung schlägt vor, nach der Entwurfsplanung mit einem aus dem Bodenseekreis stammenden Büro die weiteren Bearbeitungsschritte umzusetzen. Für die weiteren Planungsleistungen konnten

die Verwaltung das Architekturbüro GMS Architekten PartGmbH aus Kressbronn gewinnen. Diese Entscheidung bietet sich für eine qualitative sehr gute und auch vor dem Hintergrund des ambitionierten Zeitplanes effektive Weiterbearbeitung an. Das nachfolgende Büro konnte bereits die weiteren Überlegungen und Zusammenhänge in die Genehmigungsplanung übernehmen. Dadurch wurde eine nahtlose Überleitung in die Ausführungsplanung und spätere Bauleitung geschaffen.

Es wird vorgeschlagen das Architekturbüro GMS Architekten mit der weiteren Planung zur Sanierung des Rathauses der Stadt Markdorf stufenweise zu beauftragen, mit den Leistungsphasen 4 (Genehmigungsplanung) bis zur Leistungsphase 7 (Mitwirkung der Vergabe) auf Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Nach Abschluss der Vergabe der Bauleistungen wird eine Beauftragung der restlichen Leistungsphasen 8 Objektüberwachung und 9 Objektbetreuung vorgesehen.

Die Planungsleistungen gem. HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) werden zu den gleichen Konditionen wie beim Architekturbüro Lieb abgerechnet. Die Honorarsumme der Leistungsphase 4 bis 9 beträgt brutto ca. 672.000 €.

Des Weiteren wurden alle beteiligten Fachplaner über den aktuellen Sachstand informiert. Alle Fachplaner haben eine weitere Zusammenarbeit zugesagt. Anbei die Zusammenstellung der Fachplaner, welche stufenweise beauftragt werden sollen, mit den Leistungsphasen 4 Genehmigungsplanung bis Leistungsphase 7 Mitwirkung der Vergabe:

Leistungsbilder	Ingenieurbüros	ca. Honorarkosten brutto für alle Leistungsphasen 1-9
1. Tragwerksplanung	Büro für Baukonstruktion, Dr. Ing. Carsten Pörtner	121.000 €
2. Bausubstanzunters.	HPC AG, Stefan Ganter	14.000 €
3. Untergrundunters.	HPC AG, Stefan Ganter	12.000 €
4. HLS- Planer	Ingenieurbüro Ulmer, Mietingen	172.600 €
5. Elektroplanung	E-Planwerk GmbH Daniel Moosherr, Altshausen	138.600 €
6. Bauphysik	Kurz und Fischer GmbH, H. Schneiderhan, Winnenden	52.500 €
7. SiGeKo	Ingenieurbüro Schick, Melanie Schick, Ravensburg	12.000 €
8. Brandschutz	Wurm, Safeplan, Herr Munz, Ravensburg	32.000 €

Gemeinsam mit den Architekten Herrn Kathan und Herrn Schmitz wurde die Entwurfsplanung modifiziert, abgestimmt und in die uns zur GR-Sitzung vorliegende Genehmigungsplanung übernommen. Diese Planung wird ihnen durch die Herren Kathan und Schmitz in der Gemeinderatssitzung vorgestellt.

### **Zeitplanung und Kosten**

Die Zeitschiene, die bereits in der Gemeinderatssitzung am 04.08.2020 vorgestellt wurde, wurde angepasst und wird in der Sitzung durch GMS Architekten vorgestellt. Die Kostenbe-

rechnung zur Entwurfsplanung wurde gem. den Beschlüssen incl. den Ergänzungen in Bezug auf Fenster, Fassade und Photovoltaikanlage aus der Gemeinderatssitzung vom 29.09.2020 ebenfalls modifiziert und ist Grundlage der weiteren Bearbeitung des Projektes. Die Gesamtkosten der Kostengruppen 100 - 700 belaufen sich auf brutto ca. 6.176.663,95 €.

## **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat beauftragt das Architekturbüro GMS Architekten, Herrn Dietmar Kathan und Herrn Schmitz mit der weiteren Planung zur Sanierung des Rathauses der Stadt Markdorf. Es soll eine stufenweis Beauftragung vorgenommen werden mit den Leistungsphasen 4 (Genehmigungsplanung) bis zur Leistungsphase 7 (Mitwirkung der Vergabe) nach HOAI. Nach Abschluss der Vergabe der Bauleistungen wird eine Beauftragung der restlichen Leistungsphasen 8 Objektüberwachung und 9 Objektbetreuung vorgesehen.
2. Der Gemeinderat beauftragt die o.g. Fachplaner mit der weiteren Planung zur Sanierung des Rathauses der Stadt Markdorf. Es soll eine stufenweis Beauftragung vorgenommen werden mit den Leistungsphasen 4 (Genehmigungsplanung) bis zur Leistungsphase 7 (Mitwirkung der Vergabe) nach HOAI. Nach Abschluss der Vergabe der Bauleistungen wird eine Beauftragung der restlichen Leistungsphasen 8 Objektüberwachung und Leistungsphasen 9 Objektbetreuung vorgesehen.
3. Der Gemeinderat beschließt die vorliegende Genehmigungsplanung zum Umbau und Sanierung Rathaus Stadt Markdorf.

## **Diskussion**

Herr Bürgermeister Riedmann stellt nun die Herren Kathan und Schmitz von der Firma GMS Architekten aus Kressbronn vor. Diese sollen auf Basis der Planung des Büros Lieb die weitere Planung effektiv weiterführen. Man bitte darum, diese für die weitere Projektplanung der Leistungsphasen 4-7 zu beauftragen.

Herr Kathan führt aus, man habe hier eine geplante Sanierung eines Gebäudes im Bestand aus dem Jahre 1967 und somit bestimmte vorhandene Strukturen. Aus diesem Grunde müsse man auch viele Kompromisse eingehen und versuchen, so gut als möglich zu optimieren. Er spricht hier die bereits beschlossenen Punkte an, z.B. die Wärmedämmung, sowie die neuen Fenster und die PV-Anlage. Probleme habe man bei der innen liegenden offenen Treppe. Man baue auf den bestehenden Erkenntnissen auf. Die Unterböden bleiben weitgehend erhalten, die Verkabelung erfolge in Brüstungskanälen an den Außenwänden, dort werden auch die Heizkörper angebracht. Herr Kathan zeigt nun unter anderem die einzelnen Sanitäräume, die um geplant wurden sowie die Optimierung, die durch alle Geschosse hindurchgehe. Man habe sich an die vorhandenen Vorgaben gehalten und an alles was untergebracht werden solle. Er erläutert auch noch die Kommunikationszonen und die Wartebereiche. Eigene Räume für die Kopierer gebe es nicht, diese werden in einer Art Wandschrank mit Schiebetür untergebracht. Auf Nachfrage von **Herrn Achilles** zu den Räumen des Forsts und der EDV im 2. Untergeschoss bezüglich 2 Arbeitsplätzen erklärt Herr Kathan, beim Forst

seien es 2 Mitarbeiter, im EDV-Büro ein Arbeitsplatz sowie ein provisorischer Arbeitsplatz zur Installation im EDV Technikraum. Er geht weiterhin die Stockwerke 1. UG und Erdgeschoss durch, im Untergeschoss gibt es eine Mittelzone mit Verglasung, im Erdgeschoss gibt es ein behindertengerechtes WC, das Trauzimmer mit Vorbereich inklusive einer Teeküche und den neu gestalteten Info Port, der verglast sei.

**Herr Achilles** spricht die separate Kücheneinheit im Trauzimmer an, sowie die dazu notwendige zusätzlich zu erstellende Wasser- und Abwasserführung.

Herr Riedmann erwidert, die Stadt möchte hier etwas Besonderes anbieten, dies sei ein Service für die Brautpaare um z.B. einen Sektempfang und ähnliches vorbereiten und durchführen zu können. Herr Kathan setzt seine Ausführungen fort, im 1. Obergeschoss habe sich fast nichts geändert, geplant sei hier ein Wartebereich, welcher gegenüber der Öffentlichkeit abgetrennt sei. Dies sei wichtig, gerade bei Vorstellungsgesprächen. Es sei für die Bewerber nicht unbedingt angenehm, mehr oder weniger in der Öffentlichkeit zu sitzen. Ebenso sei dieser Wartebereich für die Besucher der Bürgersprechstunde gedacht.

**Herr Achilles** merkt ihr an, man könne die Bewerber durchaus zeitlich versetzt einladen, somit könne man die angesprochenen Probleme vermeiden.

Herr Kathan erklärt nun noch das 2. Obergeschoss, hier werde die Mittelzone in Richtung Sitzungssaal durch eine Glaswand etwas geöffnet. Weiterhin gebe es eine Öffnung zum Vorraum, eine separate Garderobe, ein Stuhllager, ein kleines Fraktionszimmer welches auch als Besprechungsraum benutzt werden könne, sowie einen Sozialraum. Die vorhandene Terrasse solle eine Pergola zur Überdachung erhalten.

**Herr Holstein** fragt nach der Heizung. Geheizt werde laut Herr Kathan mittels einer Wärmepumpe, dazu komme jedoch noch eine Gasheizung zur Deckung der Spitzenlasten. Im Dachgeschoss gebe es eine Dämmung auf dem Fußboden, das Dach selbst, die Naturschiefer-Platten bleiben somit erhalten. Das Dachgeschoss sei lediglich zu Teilen für Lagerung zulässig. Der Aufzug gehe auch nicht bis nach ganz oben, sondern nur bis in das 2. OG. Die vorhandene Treppe im jetzigen Büro werde entfernt, das zusätzliche Treppenhaus geht dann bis in das Dachgeschoss. Gezeigt werden noch die geplante Solaranlage auf dem Süd Dach, sowie die Aufzugs konstruktion. Die Außenfassade werden mit den, schon beschlossenen Vorsatzklinker gedämmt, dieses Wärmeverbundsystem habe die beste Wärmedämmung und sei auch die wirtschaftlichste Lösung.

**Herr Mutschler** möchte wissen, warum man die geplante PV Anlage nicht auf die ganze Fläche des Süddaches ausgeweitet werde. Herr Kathan erwidert hierauf, die jetzt geplante Fläche sei für das Projekt ausreichen, damit könnte die Eigenversorgung gewährleistet sein. Eine Einspeisung in das öffentliche Netz rentiere sich nicht. Auf Nachfrage von **Herrn Wild**, ob es keine Probleme der Befestigung der PV Anlage auf dem Schieferdach gebe, erwidert Herr Schmitz, es gebe hier mittlerweile sehr gute Lösungen für die Montage von PV Anlagen auf Naturschieferplatten.

**Frau Oßwald** stellt für sich fest, sie finde die 4-eckige Form der geplanten PV Anlage nicht glücklich, optisch solle diese an das komplette Dach angepasst werden. Herr Kathan erwidert nochmals, die jetzt geplante viereckige Fläche habe 100 m<sup>2</sup>, dies sei für den geplanten Verbrauch so optimiert worden. Die gesamte Rathaus hülle müsse ringsherum gedämmt werden, um eine Auskühlung zu verhindern. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt hierzu, im Gegensatz zur Jakob- Gretser Grundschule, welche eine deutlich größere Wandstärke habe und auch als historisches Gebäude gelte, müsse man das Rathaus dämmen.

**Herr Bitzenhofer** stellt fest, bei der Jakob-Gretser Grundschule sei beschlossen worden diese nicht dämmen, da sie nicht durchgehend bewohnt bzw. genutzt werde, nun wolle man das Rathaus jedoch dämmen. Er bitte darum dies von Herrn Müller nochmals überprüfen zu lassen. Im Rathaus habe man nach dem Umbau auch deutlich größere Fensterflächen als an der Schule. Er schlägt vor, dass man nur die Nord-, West- und Ostseite dämme, die Südseite müsse nicht gedämmt werden, da dort die Sonne darauf scheine und er sich insbesondere beim Vorbau auf Grund der vielen Vorsprünge dies schwerlich vorstellen kann. Er schlägt auch vor, den Anbau nicht mit Klinker zu verkleiden sowie die PV Anlage mit schrägen Elementen, siehe Bild zu versehen. Herr Kathan erklärt darauf, auf eine Wärmedämmung könne man schon aufgrund der bautechnischen Vorschriften nicht verzichten, durch die vorgeschlagene Klinkerverkleidung erhalte man einen deutlichen Mehrwert. Normalerweise müsse man spätestens nach 10 Jahren die Fassade neu streichen, wie man es bei Wohnblöcken von Bauträgern oft sehe, dies sei bei einer Klinkerverkleidung nicht notwendig. Bürgermeister Riedmann schlägt vor, sich die Ausgestaltung der Photovoltaikanlage nochmals anzuschauen. Herr Kathan erklärt nun noch den Terminplan.

**Herr Blezinger** merkt noch an, die Sommertemperaturen könnten ein Problem werden, durch die jetzt geplante Isolation könne dem jedoch ebenfalls abgeholfen werden.

**Herr Viellieber** erklärt zum selben Thema, die Jakob-Gretser Grundschule sei mit dem Rathaus nicht vergleichbar, hier sei eine Dämmung dringend notwendig, auch gegen die Hitze. Die geplante Mineralfaserwolle als Dämmung sei ideal.

**Herr Pfluger** spricht die transparente Glas Wand im Sitzungssaal an, er möchte wissen ob diese aus Milchglas bestehe und ob es hier auch einen Sichtschutz gebe. Die PV Anlage könne seiner Meinung nach gerne über die gesamte Fläche des Süddaches ausgedehnt werden. Beim Platzbedarf könne man unter Umständen auch vom relativ großen Bürgermeisterbüro noch etwas abzweigen.

**Herr Wild** fragt nach vorgesehene Lüftungsgeräten und ob es hier eventuell Lärmprobleme geben könne. Weiter möchte er wissen, ob man völlig ohne Klimatisierung auskommen wolle.

**Herr Viellieber** spricht nochmals den südlichen Anbau an, er könne sich dort auch eine Verkleidung aus sogenannten Trespa-Platten oder Faserverbundplatten vorstellen.

Herr Kathan erwidert hierauf, er halte es für besser, es bei den geplanten Klinkerplatten zu belassen, diese haben Steinwolle als Dämmmaterial, welches auch gleichzeitig als Wärmeschutz diene. Zudem sei es auch nicht brennbar, was sich positiv auf das Thema Brandschutz auswirke. Die angesprochene Glaswand könne durch einen Vorhang zum Teil zugezogen werden. Die Belüftung im Haus ist ein Teil des TGA Konzepts, die angesprochene Wärmepumpe zur Heizung könne auch für die Lüftung heran genommen werden um zu kühlen. Dazu benötige man ebenfalls die Energie aus der PV Anlage.

**Herr Holstein** spricht nochmals die Dämmung von 20 cm an, somit habe man auch keinen Dachüberstand des vorhandenen Daches mehr. Herr Schmidt erwidert hierauf, dies sei schwieriger, dieser Punkt werde noch genauer untersucht. Die Ausgestaltung der Dachtraufe müsse noch genauer besprochen werden, aber auch dies werde erledigt.

**Frau Sträßle** möchte wissen, ob man zum Punkt Brandschutz und dem bereits früher angesprochenen Brandschutzvorhang in der Treppe im Mittelbereich andere Ideen habe. Herr Kathan erklärt dazu, nach längerer Diskussion auch mit dem Brandschutzbeauftragten sei

man bei dem vorhandenen Brandschutzvorhang verblieben, da es keine sinnvollere und einigermäßen kostengünstige Alternative gebe.

Auf Nachfrage von **Herrn Bitzenhofer**, ob die Außendämmung auch ins Erdreich übergehe, erklärt Herr Kathan, die Untergeschosse werden von innen gedämmt, lediglich unter den Boden des 2. UG könne man nicht dämmen. Herr Riedmann stellt fest, er halte das zentrale Treppenhaus für sehr wichtig, es sei ein zentrales Element im jetzigen Rathaus welches er auf jeden Fall erhalten haben möchte.

**Herr Achilles** erklärt, die Räume seien in der Planung flexibel einsetzbar, auch die Teeküche für die Brautpaare sei für ihn in Ordnung. Somit habe man Räume für 45 Mitarbeiter im Rathaus geschaffen. Die Planung sei soweit gut und die Flexibilität für die Zukunft gewährleistet. Er halte es auch für gut und richtig, das Wappen außen rechts an der Fassade zu erhalten. Durch die vorgestellte Planung erhalte das Rathaus eine hohe Qualität.

**Herr Holstein** spricht die vom Büro Lieb vorgelegte Kostenberechnung und nochmals das Thema Klimatisierung an, die über die Wärmepumpe erfolgen solle. Herr Kathan erklärt dazu, die kühle Luft könne dann über die Lüftung eingblasen werden. Ihr Auftrag sei es zunächst gewesen, ein Baugesuch zu erstellen, die Kostenberechnung sei zunächst noch nicht geprüft worden. Man habe jedoch durch Einsparungen die Kosten halten bzw. sogar noch reduzieren können. Er verweist nochmals auf den Zeitplan mit den einzelnen Meilensteinen und erklärt, bei einer Beauftragung würde man dann mit den Vergaben anfangen. Geplant sei der Umzug auf den 12.4.2021 in die Schlossscheuer, dann erfolge der Rückbau. Aufbau sei dann wiederum ab Mitte 2021. Der Bezug solle dann zum Jahreswechsel 2022 /2023 erfolgen. Herr Riedmann ergänzt, die Zeiten seien jedenfalls ambitioniert.

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

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

4. Das Architekturbüro GMS Architekten, Herrn Dietmar Kathan und Herrn Schmitz mit der weiteren Planung zur Sanierung des Rathauses der Stadt Markdorf zu beauftragen. Es soll eine stufenweise Beauftragung vorgenommen werden mit den Leistungsphasen 4 (Genehmigungsplanung) bis zur Leistungsphase 7 (Mitwirkung der Vergabe) nach HOAI. Nach Abschluss der Vergabe der Bauleistungen wird eine Beauftragung der restlichen Leistungsphasen 8 Objektüberwachung und 9 Objektbetreuung vorgesehen.
5. Der Gemeinderat beauftragt die o.g. Fachplaner mit der weiteren Planung zur Sanierung des Rathauses der Stadt Markdorf. Es soll eine stufenweis Beauftragung vorgenommen werden mit den Leistungsphasen 4 (Genehmigungsplanung) bis zur Leistungsphase 7 (Mitwirkung der Vergabe) nach HOAI. Nach Abschluss der Vergabe der Bauleistungen wird eine Beauftragung der restlichen Leistungsphasen 8 Objektüberwachung und Leistungsphasen 9 Objektbetreuung vorgesehen.
6. Der Gemeinderat beschließt die vorliegende Genehmigungsplanung zum Umbau und Sanierung Rathaus Stadt Markdorf.

Pause Beginn: 21:50 Uhr

Ende: 21:54 Uhr

**114 Rathaus Markdorf - Vorstellung der alternativen Varianten zur Schaffung der fehlenden Verwaltungsflächen**  
**Kenntnisnahme**  
**Vorlage: 2020/807**

**Beratungsunterlage**

**Frühere Beratungen**

26.02.2019	GR	Information zur Abwicklung des Sanierungsgebiets "Rathausareal" und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise mit Einbindung der Bürgerschaft
23.03.2019		Bürgerdialog mit den Themen: Rathaus, Rathausareal, Bischofsschloss, Standortmarketing und städtebaulicher Rahmenplan
16.04.2019	GR	Rückblick und Ausblick zum Bürgerdialog, Beschluss zur Durchführung eines weiteren Bürgerdialogs mit der Agentur translake
10.05.2019		Bürgerdialog mit Rundgang durchs Rathaus und das Rathausareal
22.10.2019	GR	Städtebauliche Erneuerung - Sanierungsgebiet „Rathausareal“ – Mittelverwendung, Beschluss zur Sanierung des Rathauses
03.12.2019	GR	Vergabe von Architektenleistungen an das Büro Lieb Architekten
17.03.2020	GR	Vergabe von Fachplanerleistungen für die Sanierung des Verwaltungsgebäudes
04.08.2020	GR	Präsentation der Vorplanung
29.09.2020	GR	Präsentation Entwurfsplanung und Kostenberechnung Baubeschluss
24.11.2020	GR	Vergabe der Architekten- und Fachplanerleistungen – Vorstellung der Genehmigungsplanung

**Ausgangslage**

Die Leistungsphasen 2 Vorentwurfsplanung und 3 Entwurfsplanung wurden dem Gemeinderat vorgestellt. Am 29.09.2020 wurde in der GR-Sitzung der Baubeschluss für die Sanierung und den Umbau des Rathaus-Bestandsgebäudes gefasst.

**Sachstand**

Das der Planung zugrundeliegende Raumbuch wurde mit den Plänen der Entwurfsplanung an das Büro Allevo -Kommunalberatung- weitergeleitet. Eine entsprechende Analyse und Beratung zur Raumbedarfsplanung in der Kernverwaltung der Stadt Markdorf wurde vom Büro Allevo durchgeführt. Anhand der nun vorliegenden Raumbedarfsplanung fehlt im Rathaus eine Verwaltungsfläche von Soll ca. 370 m<sup>2</sup>.

Bereits in der Vorplanungs- und Entwurfsplanungsphase wurde seitens der Verwaltung die Festlegung getroffen, die fehlenden Verwaltungsflächen möglichst einem zusammenhängenden Amt zuzuordnen. Nach interner Abwägung soll das Stadtbauamt in einer ausgelagerten

Bürofläche untergebracht werden. Dies wurde nun auch in der Analyse der Fa. Allevo Kommunalberatung, Herrn Westhauser entsprechend dokumentiert.

Es wurden 4 alternative Varianten zur Schaffung der fehlenden Verwaltungsfläche untersucht und analysiert. Siehe Anlage der Beratungsunterlage. Eine umfangreiche Präsentation erfolgt in der Gemeinderatssitzung.

- Variante I           Wohngebäude Weinsteig 2
- Variante II          Alte Kaplanei
- Variante III        ehem. Gasthof Adler
- Variante IV         Dachgeschoss in der Schlossscheuer des Bischofsschlosses

## **Diskussion**

Frau Schneider vom Stadtbauamt stellt nun die 4 Varianten für die fehlenden Verwaltungsflächen vor. Variante 1 ist die Weinsteige 2, Variante 2 ist die alte Kaplanei, Variante 3 der Gasthof Adler und Variante 4 die längerfristige Unterbringung im Bischofsschloss. Bei dieser Variante könne man flexibel reagieren, da eine längerfristige provisorische Unterbringung im Schloss möglich sein könnte. Auch sei hier das Thema Förderung noch von Bedeutung. Sie zeigt zunächst die 4 Varianten im Luftbild und erklärt, man wolle diese heute vergleichen, es soll jedoch noch keine Entscheidung getroffen werden. In Variante 1, Wohnhaus Weinsteige 2 habe man mit Dachgeschoss 218 m<sup>2</sup>, das heißt es würde noch 70 m<sup>2</sup> fehlen. Die Dachgeschosswohnung sei noch nicht im Besitz der Stadt, dazu kommen noch das Lokal Mojo im Untergeschoss. Zu diesem Stockwerk bestehe auch keine innere Treppenverbindung, man könne nur von außen dort hinein. Ohne Dachgeschosswohnung habe man nur 152 m<sup>2</sup>, das bedeutet, dass massiv Flächen fehlen und man habe auch keine Flächen für das Archiv habe. In Variante 2, Alte Kaplanei habe man im Erdgeschoss eine relativ hohe Raumdecke, die 2 Obergeschosse seien jedoch sehr niedrig, maximal 2,17 m bis 2,19 m Raumhöhe. Zusätzlich nehme der Balkon weg. Hier würden 203 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen, man habe ebenfalls keine Archivflächen. Weiterhin gebe es keine Heizung, sondern nur Nachtspeicheröfen. Hinzu komme, dass das Gebäude unter Denkmalschutz stehe und es Nutzungsverträge mit der Kirche gebe. Es fehlen Büroflächen und es bestehe auch keinerlei Barrierefreiheit, da es keinen Aufzug gebe. Mittel aus dem Städtebauförderprogramm wären hier jedoch möglich. Die Variante 3, den Gasthof Adler habe man nochmals von der Planung her angepasst. Im Erdgeschoss soll eine Gastronomie verbleiben. Somit käme man auf ca. 315 m<sup>2</sup> Bürofläche, es fehlen aber nach wie vor 55 m<sup>2</sup>. Die Büros würde man alle unter bekommen. Im Untergeschoss würde es bezüglich Gewicht des Bodens und auch der Temperatur her möglich sein, das Stadtarchiv in den ehemaligen Kegelbahnen unter zu bekommen. Dies sei auch von außen zugänglich. Beim Bau eines Aufzugs würde der vorhandene Sanitärtrakt wegfallen und es müsste ein neuer gebaut werden. Die Heizung sei von 1981, es sei eine Gasheizung, die Steuerung wurde erst optimiert. In diesem Gebäude habe man Fläche für das Stadtarchiv und es wäre möglich, Mittel aus der Städtebauförderung zu erhalten. In Variante 4, der Schlossscheuer könnte man das Stadtbauamt auf längere Sicht im 2. OG unterbringen. Hier habe man so eine Nutzfläche von ca. 316 m<sup>2</sup>. Alle Flächen bis auf ein Sozialraum könne man somit dort unterbringen. Bei einem eventuellen Umbau wäre hier wichtig zu wissen, dass nur

die 5 Außenwände denkmalgeschützt seien. Die Räumlichkeiten sind barrierefrei über den Aufzug erschlossen, es gebe 2 Fluchtwege durch 2 Treppenhäuser. Das Stadtarchiv könnte man im Nordostteil im Erdgeschoss unterbringen. Auch für diese Variante wären Fördermittel aus der Städtebauförderung möglich. Ihrer Meinung nach fallen die Weinsteige und die Kaplanei raus, da es hier zu wenig Flächen gebe. Herr Bürgermeister Riedmann stellt fest, aktuell habe man hier keinen Zeitdruck. Ein Umbau des Adlers wäre nur mit Sanierungsmitteln möglich, die städtischen Mittel dafür seien im Haushaltsplan jedoch erst für die Zeit nach dem Ende des aktuellen Sanierungsprogrammes eingeplant. Es wäre alternativ auch ein Investorenwettbewerb für den Adler mit anschließender Anmietung der benötigten Büroflächen möglich. Für das Bischofsschloss habe man bereits erhebliche Mittel erhalten, bei Nichtnutzung müssten diese dann zurückbezahlt werden. Insgesamt sei man im Moment zu diesem Punkt flexibel.

**Herr Bitzenhofer** findet es gut, dass hierzu eine Diskussion stattfinde. Die Varianten sei nun geprüft worden, 2 davon fallen auf jeden Fall von vornherein aus. Eventuell sei es auch möglich, weitere Nutzungsmöglichkeiten für das Schloss zu finden. Die Variante Verwaltung im Adler, ob in eigener Regie umgebaut oder als Investorenwettbewerb, sehe er momentan nicht. Er sehe das Gebäude weiterhin als gastronomisch genutztes Gebäude. Dieses fehle in Markdorf, als auch Übernachtungsmöglichkeiten mit Fremdenzimmern. Man solle dies bitte berücksichtigen.

**Herr Achilles** stellt fest, auch für ihn fallen die Varianten Weinsteige und alte Kaplanei weg. Bei der Variante Adler stelle sich wieder die Frage der Größe der Räumlichkeiten und ob diese tatsächlich gebraucht werden. Er werde dies zunächst zur Kenntnis nehmen. Das erste OG gehe in Ordnung, die vorgestellten Arbeitsplätze im Dach sehe er nicht als moderne Verwaltungsarbeitsplätze an, das Dachgeschoss sei dafür nicht geeignet.

**Frau Oßwald** stellt fest, man habe nun noch 2 Möglichkeiten übrig, über die zu diskutieren wäre. Den Gasthof Adler hätte sie sich gerne noch einmal angeschaut und sich ein Bild gemacht. Sie habe auch gehört, dass das Untergeschoss sehr feucht sei und es deshalb fraglich sei, dieses als Zentralarchiv nutzen zu können. Herr Schmitz erklärt dazu, das Untergeschoss im Adler sei durchaus als Archiv nutzbar, sie sehen in diesem Keller kein Problem, auch Architekt Lallinger habe dies bestätigt.

Auch **Frau Koners-Kannegießer** sieht es so, dass 2 Varianten auf jeden Fall von vornherein wegfallen. 1. Priorität habe bei ihr, dass im Adler eine Gastronomie im Erdgeschoss untergebracht werden solle wie bereits früher.

**Herr Haas** hält es durchaus für sinnvoll, sich nach eventuell leerstehenden Objekten zu Anmietung in Markdorf umzuschauen. Auch ein Investorenwettbewerb für den Gasthof Adler könne sinnvoll sein, um später dann eventuell Räumlichkeiten anmieten zu können. Es gebe hier sicherlich noch wesentlich mehr Varianten, die möglich wären.

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

Der Gemeinderat nimmt die alternativen Varianten zur Schaffung der fehlenden Verwaltungsfläche zur Kenntnis.

### **115 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge**

Bürgermeister Riedmann gibt bekannt, dass man seit März auf der Plattform Facebook aktiv sei, um hier Corona Infos verteilen zu können. Man habe nun mit der Firma Virtual Appearance, welche neu im Pröma eingezogen sei, eine Kooperation bezüglich Social Media eingegangen. Diese Plattform wolle man gemeinsam mit den lokalen Geschäftsleuten weiter ausbauen. Somit gebe es dann eine gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit für Markdorf. Diese würden auf Facebook und Instagram für die Stadt die Inhalte einstellen. Weiterhin verweist Herr Riedmann noch auf die Auslage des Antrags der Fraktion der Freien Wähler bezüglich zusätzlicher Fotovoltaik auf dem Flachdach der Feuerwehr und Bürgerbäume.

**Herr Haas** möchte noch Informationen zum digitalen Konzept der Grundschulen. Am 20. September habe man über die Beschaffung der iPads im Gemeinderat gesprochen. Er hätte gerne von der Verwaltung dieses Digitalkonzept zur Ansicht bekommen. Herr Schiele erwidert hierauf, dieses müsse man trennen, einmal in den Erhalt der Endgeräte über den Corona Digitalpack Schulen sowie das davor separat entwickelte Digitalkonzept das kooperativ zwischen den Schulen, der Kreis- Medienstelle und der Landesmedienzentrale entwickelt werde. Dieses sei bereits vor Corona initiiert worden, aber noch nicht fertiggestellt. Dann könne es auch erst zugänglich gemacht werden. Es handelt sich um ein kompliziertes Konstrukt zwischen Schulträgern, Schule und der Landesmedienanstalt.

**Frau Mock** möchte wissen, ob für den Waldkindergarten eine 2. Gruppe geplant sei und ob es auch möglich sei, bei freien Plätzen von einem herkömmlichen Kindergarten in den Waldkindergarten zu wechseln. Weiterhin möchte sie wissen, ob es bereits Neuanmeldungen gebe. Herr Riedmann erwidert hierauf, aktuell gebe es keine Neuanmeldungen, geplant sei aber für nächstes Jahr eventuell die Anschaffung eines 2. Bauwagens. Somit erhalte man weitere 20 Plätze. Für diese Anschaffung beantrage man auch wieder eine Förderung. Herr Schiele ergänzt, für solche Wechsel sei man offen, der Waldkindergarten habe mittlerweile eine gute Nutzung erreicht. Man habe eine gute Ausstattung, sowie die errichtete Schutzhütte. Ein 2. Bauwagen werde kommen, wenn die Finanzierung stehe und Neuanmeldungen vorhanden seien.

**Herr Mutschler** berichtet, an ihn sei noch der Wunsch herangetragen worden nach einer überdachten Terrasse an der Schutzhütte, es habe geheißen, diese Überdachung sei durch den Gemeinderat abgelehnt worden. Herr Riedmann erklärt dazu, seinerzeit sei die geplante Schutzhütte auch auf Wunsch des damaligen Gemeinderates nur als sehr reduzierte Variante beauftragt worden, eben ohne Terrasse. Dies war der Auftrag des Gemeinderats seinerzeit an die Verwaltung.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 22:41 Uhr die Sitzung.

gez. Georg Riedmann  
Vorsitzender

gez. Thilo Stoetzner  
Protokollführer

Gemeinderat