

AKTENNOTIZ

PROJEKT: MARKDORF BISCHOFSSCHLOSS, ZUKUNFT IM BESTAND (ZiB) 4. ARBEITSGRUPPEN-SITZUNG 25.03.2021

Auf Einladung der Stadtverwaltung ist die Arbeitsgruppe am 25.03.2021 im Rathaus, Bürgersaal, zu ihrer 4. Sitzung zusammengekommen. Teilnehmer:

Stadtverwaltung Markdorf	-	Herr Bürgermeister Riedmann –per Video zugeschaltet- Herr Lissner, AL Finanzen Herr Schlegel, AL Stadtbauamt
Gemeinderat Markdorf	-	Herr StR Achilles Herr StR Bitzenhofer Herr StR Haas Frau StRätin Mock Herr StR Mutschler –per Video zugeschaltet-
Bürger	-	Herr Beck -per Video zugeschaltet- Herr Sondermann, Initiative Bischofsschloss
Wissenschaftliche Begleitung	-	Frau Fuchs –per Video zugeschaltet- entschuldigt Frau Halder-Hass
Projektbegleitung	-	Herr Gustke, StadtLandPlan GmbH+Co.KG (SLP)

Die Sitzung wird unter Beachtung der geltenden Corona-Regeln durchgeführt. Alle Anwesenden tragen Masken, jeder sitzt alleine an einem Tisch, die Abstände sind eingehalten.

1. BETEILIGUNG ÖFFENTLICHKEIT UND GEMEINDERAT

Bisher hat die Stadtverwaltung über den Ablauf und die Ergebnisse der Arbeitsgruppensitzungen durch Veröffentlichungen auf der Homepage und im Mitteilungsblatt informiert. Auch hat die Presse ausführlich berichtet.

Wegen Corona sind auf Sicht keine grössere Präsenzveranstaltungen möglich. Die Verwaltung prüft deshalb die Möglichkeit einer öffentlichen Gemeinderatssitzung, in die sich die Bürger ein-

wählen, Fragen stellen und Redebeiträge einbringen können. Ob dabei Datenschutzprobleme entstehen können, ist noch zu prüfen.

2. TERMINPLANUNG

Am 14.04.2021 findet eine virtuelle Zwischenbilanz-Veranstaltung zum Erfahrungsaustausch mit allen am ZiB-Projekt beteiligten Kommunen statt.

Das Nutzungsprogramm für das Bischofsschloss und die Umsetzungsideen sollen bis Ende April/Anfang Mai von der Arbeitsgruppe „festgeklopft“ werden - im Sinne von Leitlinien/Leitideen für die vorgesehene Investorenausschreibung. Etwa Anfang Juni stehen dann die entwickelten Nutzungsoptionen und die Umsetzungsvorschläge zur Diskussion in der Bürgerschaft und im Gemeinderat. Die Investorensuche und Umsetzung sind dann nicht mehr Teil des ZiB-Projektes.

3. EIGENTUMSFRAGEN

Die Stadt kann sich aufgrund von vielfältigen anderen Verpflichtungen keine weiteren Kosten für das Anwesen Bischofsschloss aufbürden. Eine Übernahme, ob im ganzen oder in Teilen, wird noch zu klären sein. In letzterem Fall ist aber unbedingt eine Realteilung anzustreben.

Verbleibt ein Teil bei der Stadt, dann nur zur Nutzung für den eigenen Bedarf und wenn sonst Investitionen an anderer Stelle notwendig wären, die dadurch vermieden werden können = So-wieso-Kosten. Keinesfalls soll die Stadt Teile in ihrem Eigentum behalten und an Dritte vermieten. Solche Aufgaben werden i.d.R. von Privaten besser erledigt.

Ein wichtiger, bei dieser Frage zu berücksichtigender Aspekt ist die Fördersituation: Blicke ein Teil bei der Stadt zur öffentlichen Nutzung, könnte die Rückzahlung von bereits erhaltenen Städtebauförderungsmitteln vermieden werden.

Ein denkbarer Ansatz ist auch, dass die Stadt dem künftigen Nutzer und Betreiber das Anwesen im jetzigen Zustand mehr oder weniger unentgeltlich überlässt und dieser die Instandsetzung/Modernisierung/Umbau auf eigene Kosten durchführt.

4. INVESTORENSUCHE

Nach dem derzeitigen Stand wird für ein gemischt genutztes Projekt die Suche nach Investoren/Käufern über eine Ausschreibung und sog. Konzeptvergabe erfolgen.

Voraussetzung dafür ist aber, dass über die Verwertung des Bischofsschlusses und über die Leitideen zur künftigen Nutzung Einigkeit besteht – mit der Bürgerschaft und dem Gemeinderat. Bei der bekannten Vorgeschichte wird die Investorensuche nur Erfolg haben, wenn Sicherheit über die Rahmenbedingungen besteht.

Ein Sonderfall ist der Vorschlag Akademie: Zur Sondierung der Realisierungschancen wird die Verwaltung auf die Unis und FHs vor allem in der Region zugehen. Darüber hinaus wird wegen der Übernahmemöglichkeit z.B. durch das Land mit der zuständigen Landesbehörde „Schlösser und Gärten“ Kontakt aufgenommen, mit dem Ziel, den Leiter nach Markdorf einzuladen, um vor Ort darüber zu reden.

5. GESAMMELTE NUTZUNGSIDEEN – 3. AUSSCHIEDUNGSRUNDE

Vorbemerkungen zum Verfahren:

Alle bisher eingebrachten Nutzungsideen hat SLP in einer Übersicht zusammengestellt. Um zu einem Ergebnis, also einem realistisch erscheinenden Nutzungsprogramm zu kommen, wird ein Ausscheidungsverfahren vorgeschlagen, angelehnt an das bei Planungs-/Architekten-Wettbewerben übliche und bewährte Vorgehen: In mehreren, meist 2 bis 3 sog. „Rundgängen“ werden die Vorschläge gesichtet, diskutiert, beurteilt und bewertet; nicht weiterführende Vorschläge werden dabei ausgeschieden. Am Ende bleiben idealerweise in der sog. „Engeren Wahl“ die Vorschläge, aus denen letztendlich diejenigen ausgewählt werden, die als Rahmen eines Nutzungsprogramms den Zielen der Stadt am nächsten kommen, dem Gebäude zuträglich und für die notwendigen Investoren interessant sind.

In der 1. Runde am 17.02.2021 und in der 2. Runde am 11.03.2021 wurden bereits einige Nutzungsvorschläge ausgeschieden. Für die heutige 3. Runde hat SLP eine Matrix vorbereitet, reduziert auf die verbliebenen Nutzungsvorschläge.

Zur Bewertung:

Von den acht stimmberechtigten Mitgliedern der Arbeitsgruppe werden jeweils Punkte zu den einzelnen Kriterien vergeben, von 1 (schlecht, negativ) bis 10 (sehr gut, positiv); am Ende werden die Punkte addiert und durch die Zahl der Stimmberechtigten dividiert: Liegt der so ermittelte Durchschnitt über 5 bleibt der Nutzungsvorschlag "drin"; bei einem Durchschnittswert unter 5 scheidet der Nutzungsvorschlag aus. Die Entscheidungen über das Mitnehmen oder das Ausschneiden von Nutzungsvorschlägen erfolgten jeweils mehrheitlich

Aus der Diskussion und aus den Matrix-Bögen (die Stadtverwaltung redet dabei „mit einer Stimme“) ergibt sich folgendes Bild:

Die Auswertung erfolgte aus Zeitgründen erst nach der Sitzung. Das Ergebnis wird in der nächsten Sitzung nochmal angesprochen werden.

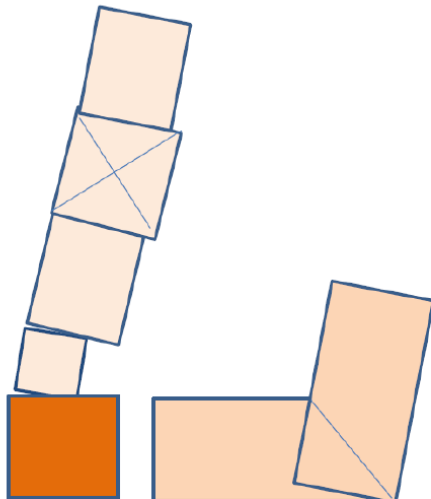
MARKDORF BISCHOFSSCHLOSS – AUSSCHIEDUNGSVERFAHREN										3. Rundgang	
Rang Nr.	Nutzungsvorschlag	Erreichte Punktzahl			Abstimmung				Anmerkungen		
		Insg.	Ø Punkte vergeben (von 70 möglichen)	Ø Punkte vergeben je Kriterium (von 10 möglichen)	Stimmenverhältnis		ausgeschieden	weiter			
					+	-					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1	4: Beherbergungsbetriebe: 4b: Boardinghouse	508	64	9	8	0			Boardinghouse in Teilbereichen (z.B. in Scheune, aber ohne EG), auch in Kombination mit Hotel. Hotel benötigt wohl Gesamtanwesen . Für beide zusätzlich Dependance in Dorschhaus denkbar.		
6	4a: Hotel	370	46	7	6	2			Juhe hier richtig? Auch wirtschaftlich fraglich: Noch abzuklären mit potentiellen Trägern.		
8	4c: Jugendherberge	328	41	6	6	2			Vertragliche Ausgestaltung der Nutzung (Gerecht zu Gunsten Allgemeinheit, für Konzerte, Weihnachtsmarkt, Wochenmarkt usw.) u. der Unterhaltslast usw.		
2	16: Schlosshof sichern für Öffentlichkeit, für öffentliche Veranstaltungen, Wochenmarkt usw.	485	61	9	8	0			Teilnutzung. Art, Lage und Umfang bleibt Investor überlassen.		
3	2 u. 3: Gastronomie, z.B. Gastro in Scheune, Turm, Schloßhof-Bewirtschaftung usw. und Räume für priv. Veranstaltungen	483	60	9	8	0			Teilnutzung auf EG / Hofebene der Scheune beschränkt. In Kombination mit Gastronomie u. Bewirtschaftung Schlosshof.		
4	10: Markt / Markthalle / Bauernmarkt in Scheune	455	57	8	7	1					
5	7: Gewerbliche Nutzung, Büros in Teilbereichen: für Freiberufler, wie Anwälte, Architekten, Ingenieure, Consultants, IT oder Notar, Ärzte usw.	371	46	7	8	0					
7	22: Mehrgenerationenhaus (MGH), evtl. mit „kleinem“ gastronomischem Angebot und Bewirtschaftung Schlosshof.	365	52	9	8	0			Teilnutzung in Scheune: EG u. 1.OG; keine größeren Investitionen nötig. Würde auch Zuschüsse aus StBauFMitteln erhalten, die sonst zurückzubezahlen wären. Ja, wenn Handlungsbedarf seitens der Stadt besteht: Verlegung des MGH in Scheune würde am jetzigen Standort Entwicklungsmöglichkeiten für das Spital bieten.		
9	8: Wohnen 8 a: Seniorenwohnungen, „Senioren-Residenz“	320	40	6	6	2			Teilnutzung in Barockschloss u. im Turm, allerdings mit Einschränkungen z.B. bei Zugang usw.		
12	8 b: Eigentumswohnungen	268	24	5	2	6			Eher problematisch wg. Einschränkungen bei Grundrissgestaltung, Abgrenzung/ Größe/Erschließung.		
10	8 c: Studentenwohnungen	317	45	7	7	1			Nutzung passt, wird aber mit Angebot Boardinghouse abgedeckt.		
11	6: Wissenschaftliche Akademie Diskussions- und Entwicklungsforum für Kommunen landesweit/ europaweit. Thema „Kommune der Zukunft“; Anbindung an eine Universität/Hochschule	298	43	7	8	0			Sondernutzung, die wohl Gesamtanwesen belegt. Interesse potentieller Nutzer ist im Vorfeld noch abzuklären. Ziel: Stadt „stellt Gebäude“, Nutzer investiert und trägt laufende Unterhaltung usw.		

Rang Nr.	Nutzungsvorschlag	Erreichte Punktzahl			Abstimmung				Anmerkungen	
		Insg.	Ø Punkte vergeben (von 70 möglichen)	Ø Punkte vergeben je Kriterium (von 10 möglichen)	Stimmenverhältnis		ausgeschieden	weiter		
					+	-				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
13	15: Stadtverwaltung, z.B. für Stadtbauamt, sonstige Verwaltungsräume	264	38	6	6	2				Teilbelegung in Scheune-OG. Würde auch Zuschüsse aus StBauFMitteln erhalten, die sonst zurückzubezahlen wären. Ja, wenn Handlungsbedarf seitens Stadt besteht u. Aufgabe sonst an anderer Stelle zu erfüllen wäre.
14	17: Stadtgalerie									Rang 14-17: Eventual-Positionen, falls Flächen nicht anderweitig belegbar sein sollten. Konflikte mit anderen Nutzungen?
15	18: Stadtmuseum									
16	20: Musikschule / Proberaum									
17	25: Jugendtreff									

Überlegungen zur Verteilung der Nutzungsvorschläge auf die Gebäudeteile = Puzzle sollen die Mitglieder der Arbeitsgruppe anhand des nachstehenden Schemas überlegen und der SLP zuleiten.

NUTZUNGS-PAKETE

Name



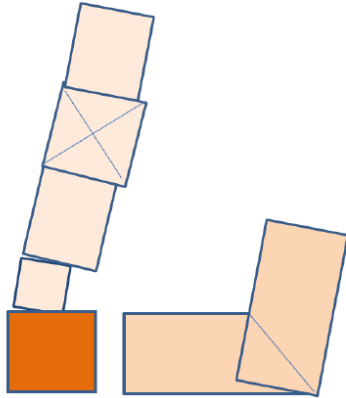
Belegen ganzes Anwesen:

- Beherbergungsbetrieb
Hotel / Boardinghouse /
Juhe
- oder
- Akademie
-
-

NUTZUNGS-PAKETE

Name

Teilbelegungen:



- Gastronomie
- Markthalle
- Büros gewerbl.
- Wohnungen:
ETW/Senioren/Studenten
- Mehrgenerationenhaus
- Stadtverwaltung

6. NÄCHSTER TERMIN

Nächste Sitzung am **15.04.2021 – 18 h.**

Ein Thema soll dabei das Problem Tiefgarage sein.

Stuttgart, 28.03.2021
SLP
A.Gustke

+++++

VERTEILER:

1. An alle Mitglieder der Arbeitsgruppe
2. ComPlan, Frau Halder-Hass, Frau Fuchs zur Kenntnis.