

AKTENNOTIZ

PROJEKT: MARKDORF BISCHOFSSCHLOSS, ZUKUNFT IM BESTAND (ZiB) 3. ARBEITSGRUPPEN-SITZUNG 11.03.2021

Auf Einladung der Stadtverwaltung ist die Arbeitsgruppe am 11.03.2021 im Rathaus, Bürgersaal, zu ihrer 3. Sitzung zusammengekommen. Teilnehmer:

Stadtverwaltung Markdorf	-	Herr Bürgermeister Riedmann 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	-	entschuldigt (Frau Halder-Hass u. Frau Fuchs)
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. STÄDTISCHE INVESTITIONS-/FOLGEKOSTEN-RECHNUNG, ZUSCHÜSSE, FÖRDERUNG

Die in der 2. AG-Sitzung von der Stadt vorgelegte Folgekosten-Berechnung am Beispiel einer fiktiven Sanierung des Bischofsschlusses wird nochmal diskutiert. Die zugrunde gelegte Annahme von Kosten i.H.v. 20 Mio € werden von einigen Mitgliedern als zu pessimistisch und als abschreckend eingeschätzt: Ein Ansatz von 10 Mio € dürfte bei Beschränkung auf das Notwendigste und bei Erhalt der Scheune evtl. ausreichen.

Stadt und Projektbegleiter bestätigen dies nicht: Die Kostenannahme basiert auf der bekannten Vorplanung für das Bischofsschloss in Kenntnis des Bauzustandes und der not-

wendigen Sanierungsmassnahmen; die Kostenschätzung ist nach damaligem und heutigem Kenntnisstand seriös. Die Stadt sagt aber zu, als Rechenbeispiel eine Folgekostenberechnung auf Basis 10 Mio € aufzustellen – ist inzwischen erledigt, siehe nachstehende Berechnung:

Folgekostenberechnung

Maßnahme:

Fiktiv Sanierung Bischofsschloss

1. Kosten			
a)	Baukosten		10.000.000,00 €
b)	Ausstattungskosten		500.000,00 €
c)	Grunderwerb		- €
d)	Gebäudeerwerb		3.800.000,00 €
e)	Eigenleistungen		100.000,00 €
Summe 1.			14.400.000,00 €
2. Finanzierung			
a)	Zuschüsse und Zuweisungen		3.950.000,00 €
b)	sonstige Beiträge Dritter		- €
Summe 2.			3.950.000,00 €
3. Abschreibung und Verzinsung			
a)	Abschreibung netto		
	Investitionskosten abzgl. Zuweisungen		10.450.000,00 €
	Afa-Sätze (Gebäude 2 %, Betriebsvorrichtung 5 %, Ausstattung 10 %)		
	hieraus ca.	3,00%	313.500,00 €
b)	Verzinsung nach der Durchschnittswertmethode		
		10.450.000,00 €	1,50%
			78.375,00 €
Summe 3.			391.875,00 €
4. Personalkosten			
a)	direkte Personalkosten (geschätzt)		72.000,00 €
b)	indirekte Personalkosten		14.400,00 €
Summe 4.			86.400,00 €
5. Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten (geschätzt bzw. aufgrund von Literaturangaben)			
a)	Unterhaltungskosten		102.000,00 €
b)	Bewirtschaftungskosten		108.000,00 €
Summe 5.			210.000,00 €
Laufende Folgekosten jährlich gesamt			688.275,00 €

Das Grundproblem, dass die Stadt Folgekosten in dieser Höhe nicht tragen kann und eine Sanierung des Gebäudes durch die Stadt ausscheidet, ändert sich dadurch nicht.

2. GESAMMELTE NUTZUNGSIDEEN – 2. 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, wurden bereits einige Nutzungsvorschläge ausgeschieden. Für die heutige 2. Runde hat SLP eine Matrix vorbereitet,
 - reduziert auf die verbliebenen Nutzungsvorschläge und
 - mit zwei zusätzlichen Kriterien:

MARKDORF BISCHOFSSCHLOSS – SAMMLUNG NUTZUNGSIDEEN
 • AUSSCHIEDUNGSVERFAHREN – 2. RUNDGANG

		Nutzung	Gebäudeverträgl.	Einschätzung der Arbeitsgruppe:		Für Bürger zugänglich	Mehrwert für die Stadt / Erwartbare Frequenz	Haushalts-Neutral für Stadt	Entscheidung		Notizen
		↓ Flächenbedarf erfüllbar, Eignung nach Lage/Grösse	↓ Umfang der notw. Eingriffe/Umbau vertretbar?	↓ Realistisch? Interessenlage?	↓ Wirtschaftlichkeit zu erwarten? Tragfähig?			↓ zu erwartender Beitrag der Stadt	nein / nicht weiterverfolgen	ja / weiter in nächste Runde	

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" und kommt in den 3. Rundgang; bei einem Durchschnittswert unter 5 scheidet der Nutzungsvorschlag aus.

Aus der Diskussion und aus den Matrix-Bögen (die Stadt redet dabei „mit einer Stimme“) ergibt sich folgendes Bild; die Entscheidungen über das Mitnehmen oder das Ausscheiden von Nutzungsvorschlägen erfolgten jeweils mehrheitlich.

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

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	2 u. 3: Gastronomie, Gastro in Scheune, Gewölbekeller, Schloßhof usw. und Räume für priv. Veranstaltungen	468	58	8	8	0			
2	10: Markt / Markthalle / Bauernmarkt in Scheune	410	51	7	8	0			Teilnutzung, evtl. in Kombination mit Gastronomie?
3	16: Schlosshof sichern für Öffentliche Veranstaltungen, Wochenmarkt usw.	384	48	7	8	0			
4	7: Gewerbliche Nutzung, Büros in Teilbereichen: für Freiberufler, wie Anwälte, Architekten, Ingenieure, Consultants, IT oder Notar, Ärzte usw.	383	48	7	8	0			Insb. beim Turm werden bei intensiver gewerbl. Nutzung Brandschutz-Probleme gesehen.
5	4: Beherbergungsbetrieb, Hotel oder Boardinghouse, Themenhotel, Juhe ...	352	44	6	8	0			Für weitere Entwicklung auftrennen nach Hotel, Bordinghouse usw.
6	6: Wissenschaftliche Akademie Diskussions-und Entwicklungsforum für Kommunen landesweit/europaweit.. Thema „Kommune der Zukunft“; Anbindung an eine Universität/Hochschule	345	43	6	8	0			Zwar interessant, wird aber eher skeptisch gesehen u. als unrealistisch. Nische.. Evtl. Sondierung parallel zu Investoren-Ausschreibung.
7	8: - Seniorenwohnungen, „Senioren-Residenz“ (gute Adresse u. Image), - Eigentumswohnungen (gute Adresse, historische Substanz), - Studentenwohnungen (Geringere Ausbauprüche)	343	43	6	7	1			Für weitere Entwicklung auftrennen in die verschiedenen Wohnformen u. deren unterschiedlichen Anforderungen.
8	22: Soziale Mitte mit Mehrgenerationenhaus (MGH)	318	40	6	8	0			Raumbedarf ca. zwei Geschosse der Scheune. Bewirtschaftung Schloßhof?
9	14: Technorama; (Flächen??) Evtl. kleines Angebot im Rahmen Kreativ-Räume s.u.Nr. 21	299	37	5	2	6			
10	9: Ferienwohnungen (keine Zweitwohnungen)	281	35	5	4	4			
11	15: Stadtverwaltung, z.B. für Stadtbauamt, sonstige Verwaltungsräume	267	33	5	6	2			In DG der Scheune denkbar.
12	1: Freizeitangebot /Bewegung, Gymnastik	263	33	5	3	5			
13	13: Einrichtungshaus	254	36	5	2	5			
14	17: Stadtgalerie	241	30	4	4	4			Rang 14-17: Eventualpositionen, falls Flächen nicht anderweitig belegbar sein sollten
15	18: Stadtmuseum	218	27	4	2	6			

Rang Nr.	Nutzungsvorschlag	Erreichte Punktzahl			Abstimmung				Anmerkungen
		Insg.	Ø Punkte vergeben (von 70 mög- lichen)	Ø Punkte verge- ben je Kriteri- um (von 10 mögli- chen)	Stimmen- verhältnis		aus- ge- schie- den	wei- ter	
					+	-			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
16	20: Musikschule / Proberaum	211	26	4	2	6			Rang 14-17: Even- tual-Positionen, falls Flächen nicht ander- weitig belegbar sein sollten. Konflikte mit anderen Nutzungen?
17	25: Jugendtreff	205	26	4	4	4			
18	11: Privatklinik	172	29	4	1	5			
19	21: Jugendkunstschule / Kreativräume	120	15	2	1	7			
20	19: Vereinsräume	119	15	2	1	7			

3. NÄCHSTER TERMIN

Nächste Sitzung am **25.03.2021 – 17 h.**

Stuttgart, 17.03.2021
SLP
A.Gustke

+++++

VERTEILER:

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