



ZUKUNFT IM BESTAND MARKDORF BISCHOFSSCHLOSS

Stadt
Land
Plan

ZUKUNFT IM BESTAND

Das Bischofsschloss in Markdorf als Modell:

Das Forschungsvorhaben wurde vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat und dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung aufgelegt. Im Zuge dessen soll der kommunale Umgang mit historisch wertvollen Schlüsselgebäuden untersucht werden, die unter dringlichem Handlungsbedarf stehen und sich in Programmgebieten der Städtebauförderung befinden. Ziel des Forschungsvorhabens ist die Gewinnung von praktischen Erkenntnissen mit einer hohen Übertragbarkeit.

Leitfaden der zu bearbeitenden Bausteine

- > Darstellung der Daten und Fakten
- > Kurzzusammenfassung der Ausgangssituation vor Ort
- Anamnese der Bausubstanz, Markt- und Standortanalyse
- Darstellung der Entwicklungsperspektiven für das Schlüsselobjekt
- Darstellung der Impulswirkung der Schlüsselfunktion auf das Quartier, den Stadtkern

WICHTIGSTE ZIELE

- Nachfolgenutzungen definieren
 - Verträglichkeit mit Gebäude/Denkmalschutz prüfen
 - Realisierbarkeit abklopfen
-

= Konzept- und Machbarkeitsstudie

ARBEITSGRUPPE



- **STADT**
Verwaltung und Gemeinderat
- **BÜRGER**
Bürgerinitiative und weitere Interessierte
- **BEGLEITUNG / DIENSTLEISTER**
SLP, Stuttgart
- **WISSENSCHAFTLICHE BEGLEITUNG**
im Auftrag des Bundes:
comPlan, Potsdam

SLP - WIR SIND

- seit 1985 selbstständig
- eine private Gesellschaft, zwei Gesellschafter, zwei Geschäftsführer
- ein kleines Team und flexibel

Stadt
Land
Plan

Gesellschaft für Planen, Beraten und Bauen
mbH + Co. KG

Tübinger Str. 109, 70178 Stuttgart

Telefon 0711 - 6074435

Telefax 0711 - 6074636

Mobil 0172 - 6707420

gustke@stadtlandplan-gmbh.de

UNSERE SCHWERPUNKTE

- Ortskernsanierungen und Ortsentwicklungen
- Neue Baugebiete für Gewerbe, Wohnen usw.
- **Projektentwicklungen** für öffentliche und private Einrichtungen
- Betreuung von **Planungswettbewerben**
- Vorbereitung und Begleitung von **Ausschreibungs- und Vergabeverfahren für kommunale Grundstücke**

PROJEKT-BEISPIELE

Oberteuringen:

- zwei Wohngebiete mit je ca. 6 ha und
- das Haus am Talbach mit soz. Einrichtungen u. Wohnungen

Salem:

- das Projekt Neue Mitte mit Projektentwicklung u. Nutzungsprogramm. Städtebaulicher Wettbewerb für Masterplan und Realisierungswettbewerb für Rathaus mit Marktplatz und Tiefgaragen
- Vermarktung der Bau-Grundstücke in der Neuen Mitte

Friedrichshafen

- Karl-Olga-Park mit Gesundheitsseinrichtungen
- Hallenbad Sportpark und Parkhaus
- Frei- und See-Bad Fischbach

Bodenseekreis

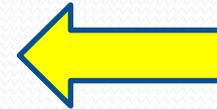
- Projektentwicklung und
- Planungswettbewerb für Neubau Landratsamt

STADTENTWICKLUNG UND BISCHOFSSCHLOSS

Funktion und Aufgabenstellung des Bischofsschlusses innerhalb des ISEK

Folgende Primärziele nennt das dem ISEK für das Sanierungsgebiet Rathausareal zugrundeliegende Stadtentwicklungskonzept:

1. Ungleichgewicht der Einzelhandelsstandorte „West“ und Altstadt
2. Bischofsschloss – Historisches Wahrzeichen – Sicherung der weiteren Nutzung
3. Ruhender Verkehr – innerörtliche Parkierung
4. Kommunale Infrastruktur – Bauliche Qualität der Verwaltungsräume



WELCHE NUTZUNGEN?

- Die künftige Nutzung muss zum Gebäude passen!

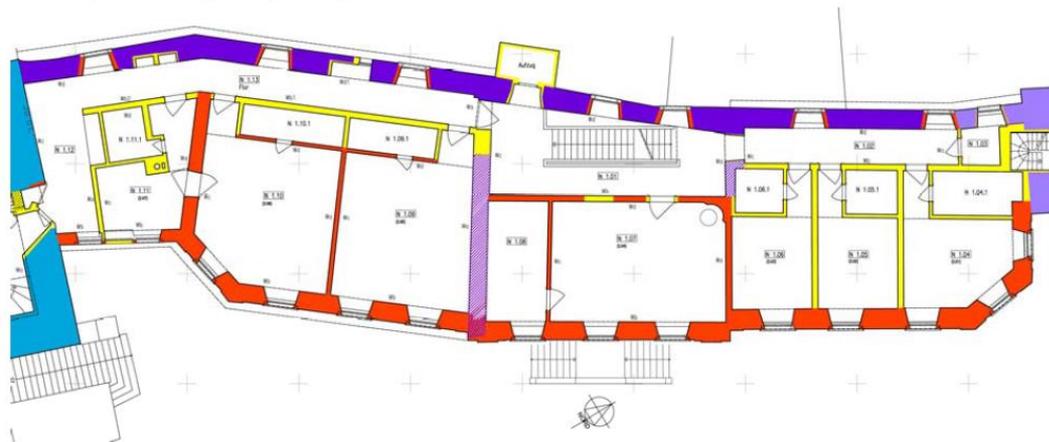
und

- was verträgt das Gebäude, was lässt der Denkmalschutz zu?

GRENZEN FÜR EINGRIFFE

Die aufgegebene Rathaus-Planung fürs Bischofsschloss zeigt den Rahmen, den „Spielraum“ in etwa auf. Ist Orientierung.

Bestandsplan v. 1808 (LAD Tü) - Obergeschoss



HYPOTHETISCHE BAUALTERSKARTIERUNG

- Phase I – 12./13. Jahrhundert
- Phase IIa – um die Mitte des 13. Jahrhunderts, Bau der Stadtbefestigung (a)
- Phase IIb – 13./14. Jahrhundert, vmtl. im Kontext der Stadtanlage
- Phase III – frühes 16. Jahrhundert, 1510 (a)
- Phase IV – kurz vor Mitte des 18. Jahrhunderts (a, d)
- Phase V – 19. Jahrhundert, nach 1808
- Phase VI – Umbauphasen 1965–1990er (a)

..aus Baudokumentation LAD 2016

Leider erfolgten die letzten Umbaumaßnahmen ab den 1960ern bis in die 1980er in Wohnturm und Neuem Schloss mit schweren Eingriffen in die historische Innenstruktur.

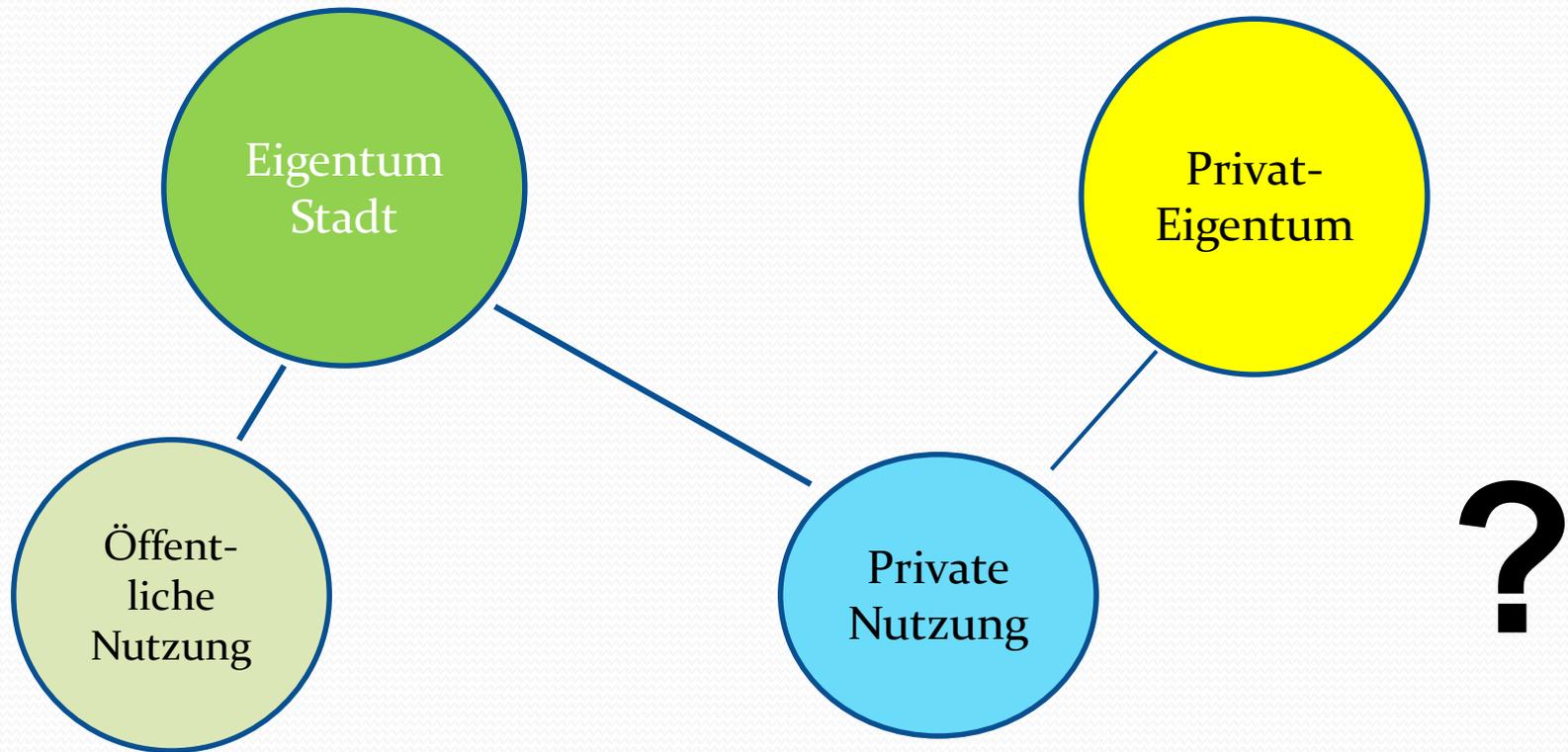
Die wenigen, vor der Umbauphase entstandenen Schwarzweißaufnahmen lassen den umfangreichen Verlust an historischem Fenster -und Türenbestand, Wandvertäfelungen und aufwändigen Holzböden nur erahnen.

Wie im Vorfeld der Untersuchung angedacht, sollten die jüngsten Ergebnisse der Bauforschung durch eine tiefer gehende Untersuchung mit Sondagen in ausgesuchten Bereichen erweitert werden.

Besonders relevant für die nächsten Umbauplanungen ist dabei die Klärung des Erhaltungsgrades der historischen Decken im Bischofschloss und im Neuen Schloss.



...öffentlich... privat?



NUTZUNGEN – BÜRGERDIALOG 2019

Sanierung und Nutzung Bischofsschloss

Informationsblatt

Sanierung und Nutzung Bischofsschloss

Bischofsschloss
Das historische und derzeit leerstehende Bischofsschloss wurde zuletzt in den 1980er Jahren von Grund auf saniert. Für das Gebäude wird eine neue Nutzung gesucht. Dafür ist folgendes zu beachten:

- Das Gebäudeensemble steht als Kulturdenkmal unter besonderem **Denkmalschutz**. (Schlossrum, Neues Schloss, historische Umfassungsmauern der Schlossscheuer, ...).
- Die notwendigen **Brandschutzanforderungen** müssen erfüllt werden.
- Die gesamte **Hautechnik** muss erneuert werden.
- Das Gebäude muss **barrierefrei** zugänglich werden. Der Denkmalschutz ist dabei zu beachten.
- Die notwendigen **Arbeitsstättenrichtlinien** und **Betriebsanforderungen** an die technischen Baubestimmungen müssen hergestellt werden, wie z.B. Treppen, Absturzsicherungen, Brüstungen, etc.
- Grundlegende Eingriffe in die Grundrissstruktur der Schlossscheuer sind aus statischen Gründen im Bestand **unwünschenswert**.
- Für die Folgenutzung braucht es ein solides **Finanzierungskonzept**.

Doschhaus
Das sogenannte Doschhaus steht nicht unter Denkmalschutz. Durch die Nähe zum denkmalgeschützten Ensemble Bischofsschloss muss sich das Doschhaus aber in die historische Umgebung einfügen. Die Bausubstanz des Gebäudes ist sehr schlecht. Es braucht ein Nutzungskonzept für das Gebäude, eventuell im Zusammenhang mit dem Bischofsschloss. Denkbar sind der Umbau oder der Neubau des Gebäudes.

Bürgerdialog Markdorf
STADT MARKDORF
VERSIEBCH
23. März 2019



An den Thementischen „Sanierung und Nutzung Bischofsschloss“ wurden diese Fragen beantwortet:

- Was bedeutet das Bischofsschloss für uns?
- Welche Teile des Schlosses sollten / könnten zukünftig öffentlich nutzbar bleiben?
- Welche Nutzungsideen haben wir für das Dosch-Haus?
- Wie können die Nutzungsideen für das Bischofsschloss und das Dosch-Haus finanziert werden?

Fazit Sanierung und Nutzung Bischofsschloss

Die Zusammenfassung der Diskussion zum Bischofsschloss wurde von Clemens Scheidweiler vorgestellt. Deutlich wurde, dass das Bischofsschloss als Treffpunkt und soziale Mitte dienen soll. Die Teilnehmenden am Bürgerdialog konnten sich eine kommerzielle Nutzung in Teilen des Bischofsschlosses vorstellen, wichtig war ihnen aber, dass das Gebäude in öffentlicher Hand bleibt. Vorgeschlagen wurde, eine Stiftung zu gründen.

Für das benachbarte Doschhaus wurde vorgeschlagen, dass die Stadt die damit zusammenhängenden Nachbargebäude aufkauft, um eine zusammenhängende Fläche für ein größeres Innenstadtkaufhaus zu gewinnen.



WAS FEHLT UNS? BÜRGERDIALOG 2019

Antworten zur Stadtentwicklung – was fehlt uns:

- Freizeitangebot für junge Erwachsene 15-40 Jahre
- Schöne Cocktailbar / Musiklounge
- Freizeit Trampolin „Trendsport“
- Werbung-Info für Rufbus = AST (Anrufsammeltaxi)
- Räume für private Veranstaltungen
- Bezahlbarer Wohnraum

NUTZUNGS-IDEEN

BÜRGERDIALOG 2019

- Nutzungsideen für das Bischofsschloss:
 - Zentrum Altstadt, soll in städtischer Hand bleiben, öffentliche Nutzung
 - Rathaus
 - Hotel / muss sich tragen können
 - „schmales“ Hotel: Jugendherberge (Radler, Wanderer), (Jugend-)Herberge / Gästehaus / JuFa
 - Stadtgalerie (Erweiterung/Tausch)
 - Vereinsräume
 - Junge Unternehmen. Co-Workingspace
 - Sitzungssaal
 - Musikschule
 - Stadtmarketing
- MEH ins Schloss / Wohnen für Alt+Jung; caritative Einrichtung, MGH + Sozialer Wohnraum + karitative Einrichtung = Soziale Mitte
- Im Rahmen der Innenstadt-Planungen nochmalige Prüfung einer Nutzung als Rathaus und/oder Sporthalle (Schlossscheuer)
- Neuer Standort MGH – Erweiterung, mehr Räume
- Verwaltungsräume (dauerhaft und interrimistisch)
- Versammlungsräume für Vereine
- Alternative Nutzung bei Nicht-Finanzierbarkeit: Kirchliches Kulturelle Bildungsstätte
- Bürgerhaus, Langhaus

NUTZUNGS-IDEEN

INITIATIVE BISCHOFSSCHLOSS

• NUTZUNGSAalternativen (I)

- Reaktivierung eines Hotelbetriebs / Wiederaufleben der Nutzung als romantisches Altstadtotel nicht ausschließen, Umsatzbringer für Gastronomie und Geschäfte, siehe auch unsere Präsentation vom Mai 2019
- Varianten: (1) Stadt als Einzelgesellschafter, (2) Immobiliengesellschaft mit Industrie (3) Immobilienfonds mit Bürgerbeteiligung, (4) Verkauf, gilt sowohl für Hotelbetrieb als auch andere Nutzungsalternativen.
- Gastronomie in Schlossscheuer und/oder Turmkeller sollte selbstverständlich sein
- Bürgerhaus /-forum für vielfältige kommunale Verwendungen: Stadtmuseum, Stadtgalerie, Fremdenverkehrsbüro, Stadtbibliothek mit Lesesaal, Büros für Stadtmarketing sowie für Gemeinderatsfraktionen,
- Standesamt in den Schlossturm auslagern, entspannt die Raumsituation im Rathaus, ebenso andere Dienststellen, die eine lose Verknüpfung zu anderen Dienststellen haben, bzw. Ausweichmöglichkeit für die Zeit der Rathaussanierung

NUTZUNGS-IDEEN

INITIATIVE BISCHOFSSCHLOSS

• NUTZUNGSMALTERNATIVEN (2)

- Mehrgenerationenhaus, bietet am jetzigen Standort wenig Platz, Gebäude an der Spitalstraße könnte wieder als Pflegeheim genutzt werden.
- Musikschule, am jetzigen Standort räumlich begrenzt. Schallschutz für laute Instrumente im Kellergewölbe des Schlossgebäudes kein Thema.
- Fest- und Versammlungssaal mit Gastronomiebetrieb in der Schlossscheuer.
- Ferien- / Übergangswohnungen in den Apartments der Schlossscheuer
- Reaktivierung der Wohnungen im Schlossturm
- Jugendhotel, Mischbelegung, bunte Vielfalt, weitere Vorschläge siehe Bürgerbeteiligungsrunde vom März 2019.....

NUTZUNGS-IDEEN INITIATIVE BISCHOFSSCHLOSS NEU

KONKRETE NUTZUNGSVORSCHLÄGE

ZUM FORSCHUNGSPROGRAMM „ZUKUNFT IM BESTAND“

- Die derzeitige Haushaltslage erlaubt keine teilweise oder vollständige Restaurierung des Gebäudekomplexes.
- Verkauf an privaten oder staatlichen Investor im derzeitigen Zustand.
- Einbringung des Gebäudes als städtischen Anteil in eine Betreibergesellschaft, ohne weitere finanzielle Beteiligung.
- Renovierung und Erstausrüstung tragen je nach Geschäftsmodell die externen Gesellschafter oder Investoren.
- Auflagen der Stadt (bei einer Schenkung oder Verkauf zu einem symbolischen Preis) könnten sein:
 - Nutzung als bürgernahe öffentlich zugängliche Einrichtung.
 - Nutzungsgarantie für Rittersaal und Schlosshof, (ggf. Standesamt, Kultur).
 - weitere?
- Nachfolgend werden an drei Beispielen mögliche Investoren- / Betreiberlösungen dargestellt:

NUTZUNGS-IDEEN

INITIATIVE BISCHOFSSCHLOSS

NEU

I. THEMEN-HOTEL

Nutzungskonzept:	Hotel mit besonderem Charakter.
Investoren-Konzept:	Betreiber für Sondernutzungen.
Betreiber-Konzept:	Hotel-Gesellschaft in gehobenem Segment.

Wertung:

- Eine pragmatische Lösung mit beschränktem Modell-Charakter im Sinne des Forschungsvorhabens . Das Bischofsschloss wird ausgeschrieben für einen Investor ohne spezifische Nutzungsvorschriften. Eine mögliche Antwort wäre die Nutzung als Themen-Hotel, Seminar- / Konferenzhotel, ggf. unter Einbeziehung des Doschhaus'

Schlussfolgerung:

- Keine Förderung im Sinne der Studienziele. Alle Vorteile liegen aber eindeutig bei der Stadt: Einnahmen werden generiert, Ausgaben auf Null gesetzt; möglicherweise könnte im Kaufvertrag eine Mitnutzung von Rittersaal und Schlosshof vereinbart werden im Gegenzug zur Nutzung der Tiefgarage

NUTZUNGS-IDEEN INITIATIVE BISCHOFSSCHLOSS **NEU**

2. BÜRGER-FORUM

Nutzungs-Konzept: Institution, weitgehen offen für Bürgerschaft und Besucher von Markdorf

Investoren-Konzept: Staat (Förderung); Stadt (Vermarktung von öffentlichen Immobilien)
Wirtschaft und Bürger (Stiftung?)

Betreiber-Konzept: Professioneller Forum-Betreiber

Wertung:

- Eine kreative Lösung mit starkem Modell-Charakter für andere Kommunen und für Markdorf, für seine Bürger und für interessierte Besucher: Das Bischofsschloss wird mit einem Co-Investor aus der Kultur-Szene entwickelt. Ziel würde sein, ein offenes „Bürger-Forum Markdorf“ für unsere Bürger und Besucher zu entwickeln.

Schlussfolgerung:

- Modell-Charakter im Sinne der Studie. Zusammenziehen aller kulturellen Themen und städtischen Außenstellen: Schwerpunkt „Markdorf im Wandel der Zeiten“ mit Stadt-Archiv/Ausstellungen, historischen Narrenzünften, Entwicklungskonzepten für Markdorfs Zukunft. Kammerkonzerte und Lesungen im Rittersaal und Schlosshof; Musikschule; Markdorf Marketing; Ratskeller usw. (siehe auch Folien 2 & 3)

NUTZUNGS-IDEEN INITIATIVE BISCHOFSSCHLOSS NEU

3. WISSENSCHAFTLICHE AKADEMIE

Nutzungs-Konzept:	Diskussions- und Entwicklungsforum für Kommunen landesweit. Stichwort: „Kommune der Zukunft“
Investoren-Konzept:	Staatliche Förderung von Bund und Land; Stiftung von Wirtschaft und Bürgern
Betreiber-Konzept:	Anbindung an eine Universität / Hochschule

Wertung:

- Die mutige Lösung mit starkem Modell-Charakter. Idee müsste eigentlich von Markdorf Marketing kommen
- Landesweite Sichtbarkeit von Markdorf
- Unterkunft für Besucher der Akademie offen! (Neues Hotel auf dem Gelände des Adlers / Alten Schulhauses ?)

Schlussfolgerung:

- Markdorf wäre die erste und einzige landesweite Institution, die eine strategische Diskussion über die Entwicklung von Kommunen führt (Beispiel: digitalisierte Kommune 2030)
- Denkbar wär eine Zusammenarbeit mit der Zeppelin-Universität im Rahmen der Zeppelin-Stiftung, Hochschule für Technik in Stuttgart (HFT-Stuttgart) o. ä.
- Hat Markdorf die „Größe“ für eine solche Idee ?

NUTZUNGS-IDEEN SPONTAN

(1) Beherbergungsbetrieb

- Kann Hotel sein oder Boardinghouse oder...
- welches Niveau? 3-Sterne-Haus, 4-Sterne-Haus?
- Der Betrieb kann das ganze Anwesen, also mit oder ohne Scheune umfassen.
- Wirtschaftlichkeit des Betriebs muss in jedem Falle gegeben sein. Laufende Subvention nicht möglich, nicht zulässig.

(2) Seniorenwohnungen

- „Senioren-Residenz“ mit guter Adresse und Image.
- Barrierefreiheit?
- Balkon/Austrittsmöglichkeit?

NUTZUNGS-IDEEN SPONTAN

(3) **Studentenwohnungen**

- Geringere Ausbauansprüche als bei „Normal“-Wohnungen,
- z.B. Balkone sind nicht unbedingt nötig, dafür eher gemeinschaftlich nutzbare Räume und Freibereiche.

(4) **Eigentumswohnungen**

- Für Eigentümer/Mieter, die Wert auf gute Adresse legen und gewisse Einschränkungen aus Rücksicht auf die historische Substanz in Kauf nehmen.
- Balkon/Freisitz?

(5) **Gewerbliche Nutzung**

z.B. für Büros von Freiberuflern, wie Anwälte, Architekten, Ingenieure, Consultings, IT oder Notar – also Unternehmen, die bei ihren Ansprüchen an Räume, Grundrisse eher flexibel sind.

NUTZUNGS-IDEEN SPONTAN

(6) Öffentliche Zugänglichkeit des Bischofsschlosses und des Innenhofes erhalten.

Dazu

- Gastronomisches Angebot, z.B. Bistro mit Bewirtschaftung des Innenhofes
- Geh- und Nutzungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit auf Innenhof

(7) Parken, Stellplätze

Baurechtl. notwendige Stellplätze sind auf Grundstück nicht möglich. Deshalb evtl. Parkhaus dazuschlagen?

(8) Öffentliche Nutzungen

Allenfalls ist eine Teil-Belegung für öffentliche Nutzungen denkbar:

- Das Stadtbauamt hat noch Raumbedarf, der mit einem Geschoss in der Scheune gedeckt sein dürfte.
- Das Mehrgenerationenhaus (MGH) könnte in die Scheune verlagert werden und dort die übrigen Flächen belegen und mit Bistro Innenhof bewirtschaften?

DENKANSTÖSSE !

- Wir diskutieren ergebnisoffen
- Wir überlegen und planen nicht für einen eigenen Bedarf
- Deshalb realistisch bleiben
- Hier soll ein Rahmen abgesteckt werden für Nutzungen, die verträglich und gewünscht sind und
- die von Dritten umgesetzt/realisiert werden sollen.
D.h. es muss für sie **ideell und finanziell interessant** sein.

ARBEITSFELD DER AG

- Ideen und Impulse sammeln
- Nutzungsmöglichkeiten diskutieren und abwägen
- beurteilen und bewerten; dazu Kriterien entwickeln
- Nutzungs-Programm zusammenstellen

ORGANISATION DER AG

- Wie oft treffen wir uns?
Vorschlag: 3 – 4 mal.
- Präsenz oder digital?
- Bürger-Info-Veranstaltung zum Ergebnis?

DANKE FÜR IHR INTERESSE

Stadt
Land
Plan