

AKTENNOTIZ

PROJEKT: MARKDORF BISCHOFSSCHLOSS, ZUKUNFT IM BESTAND (ZiB) 2. ARBEITSGRUPPEN-SITZUNG 17.02.2021

Auf Einladung der Stadtverwaltung ist die Arbeitsgruppe am 17.02.2021 im Rathaus, Bürgersaal, zu ihrer 2. 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
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. ÖFFENTLICHKEIT, TRANSPARENZ

Die Stadt berichtet auf ihrer Homepage über das Projekt ZiB und die daran Beteiligten. Ebenso werden Kurzfassungen der Protokolle der Arbeitsgruppen-Sitzungen veröffentlicht.

In der ersten Veröffentlichung hat die Stadt um Beiträge und Nutzungsvorschläge aus der Bevölkerung geworben. Daraufhin sind einige Beiträge und Konzeptskizzen eingegangen.

2. STÄDTISCHE INVESTITIONS-/FOLGEKOSTEN-RECHNUNG, ZUSCHÜSSE, FÖRDERUNG

Am Beispiel einer fiktiven Sanierung des Bischofsschlusses stellt die Stadt die Folgekosten-Rechnung dar:

Stadt Markdorf - Finanzverwaltung			
Folgekostenberechnung			
Maßnahme:		Fiktiv Sanierung Bischofsschluss	
1.	Kosten		
a)	Baukosten		20.000.000,00 €
b)	Ausstattungskosten		500.000,00 €
c)	Grunderwerb		- €
d)	Gebäudeerwerb		3.800.000,00 €
e)	Eigenleistungen		100.000,00 €
Summe 1.			24.400.000,00 €
2.	Finanzierung		
a)	Zuschüsse und Zuweisungen		6.950.000,00 €
b)	sonstige Beiträge Dritter		- €
Summe 2.			6.950.000,00 €
3.	Abschreibung und Verzinsung		
a)	Abschreibung netto		
	Investitionskosten abzgl. Zuweisungen		17.450.000,00 €
	Afa-Sätze (Gebäude 2 %, Betriebsvorrichtung 5 %, Ausstattung 10 %)		
	hieraus ca.	3,00%	523.500,00 €
b)	Verzinsung nach der Durchschnittswertmethode		
		17.450.000,00 €	1,50%
			130.875,00 €
Summe 3.			654.375,00 €
4.	Personalkosten		
a)	direkte Personalkosten (geschätzt)		122.000,00 €
b)	indirekte Personalkosten		24.400,00 €
Summe 4.			146.400,00 €
5.	Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten (geschätzt bzw. aufgrund von Literaturangaben)		
a)	Unterhaltungskosten		122.000,00 €
b)	Bewirtschaftungskosten		183.000,00 €
Summe 5.			305.000,00 €
Laufende Folgekosten jährlich gesamt			1.105.775,00 €



D.h. eine Sanierung durch die Stadt ist angesichts der Haushaltslage nicht finanzierbar.

Mit Zuschüssen kann die Stadt im Moment und auf Sicht nicht verbindlich rechnen:

- Für Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes können grundsätzlich Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden, sofern sie von Bund und Land im Rahmen der Städtebauförderungsprogramme konkret für das Projekt zur Verfügung gestellt werden. Markdorf ist zwar in das Landessanierungsprogramm aufgenommen, geringe Mittel stehen nur noch kurzfristig zur Verfügung, keinesfalls aber in der notwendigen Höhe.
- Die Städtebauförderungsmittel für die Stadtsanierung sind also bis auf einen kleinen Rest verbraucht/verplant.
Mit einer Erhöhung des Förderrahmens im aktuellen laufenden Sanierungsgebiet kann nicht gerechnet werden. Auch würde die Stadt die geforderten kommunalen Komplementärmittel (= Eigenanteil) von mind. 50 % der sog. unrentierlichen Kosten in den nächsten Jahren kaum aufbringen können.
- Ob ein anderes, neues Programm erschlossen werden kann oder ob eine nochmalige Aufnahme als neues Projekt in eines der Sanierungsförderungsprogramme möglich ist, kann aktuell nicht verbindlich zugesagt werden. Seriös kann damit nicht kalkuliert werden.

Falls die Stadt das Bischofsschloss ganz oder in Teilen verkauft, muss sie die anfallenden Einnahmen mit dem Land „teilen“, d.h. Fördermittel zurückbezahlen, falls die Fördermittel nicht für andere förderfähige Massnahmen eingesetzt werden können. Auch wenn die Stadt einen Teil des Bischofsschlusses im Eigentum behalten sollte, für eine nicht-öffentliche Nutzung, muss sie sich den Wert als Einnahme anrechnen lassen - mit den vorgenannten Folgen. Ausserdem wird in letzterem Fall bei Übertragung auf einen anderen Rechtsträger Grunderwerbssteuer anfallen.

Wichtig und interessant sind die steuerlichen Möglichkeiten nach §§ 7 h und i EStG für Gebäude im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet / für Baudenkmale: *..... kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen*“. Diese Sonderabschreibungen sind für private Investoren/Eigentümer sehr vorteilhaft, sie sollten unbedingt erhalten und genutzt werden – d.h. bei allen baulichen Maßnahmen darf die Denkmaleigenschaft nicht gefährdet werden. Nur der Vollständigkeit halber und nicht als erwünschte Umgehungsmöglichkeit: Würde die Denkmaleigenschaft aberkannt werden, blieben die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7 h erhalten, solange das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt ist.

Für die Stadt ist diese Abschreibungsmöglichkeit nicht interessant, da sie beim Bischofsschloss sicherlich keine zu versteuernden Gewinne aus dem Betrieb gewerblicher Art bzw. Eigenbetrieb erzielen würde.

Wird das Bischofsschloss im Ganzen oder in Teilen von einem Dritten übernommen und betrieben, muss die Wirtschaftlichkeit des Betriebs in jedem Falle gegeben sein. Subventionen eines laufenden gewerblichen Betriebes, z.B. aus Städtebauförderungsmitteln oder aus städtischen Mitteln scheidet aus: Dagegen stehen die Regeln des EU-Rechts (z.B. Deminimis) und des Gemeindefinanzrechts.

Auch bei Miete/Pacht muss die Stadt das Gemeindefinanzrecht beachten und marktübliche Konditionen festlegen – es ist keine versteckte Subvention zulässig.

3. NEUE VORSCHLÄGE UND KONZEPTSKIZZEN

Heute werden ergänzend zu den bisher schon vorliegenden Nutzungsideen vorgestellt:

THEMA	ZIELE; INHALTE	AUS DER DISKUSSION DER ARBEITSGRUPPE
Akademie (Herr Sondermann)	<p>Im Mittelpunkt der Präsentation steht der Vorschlag Akademie. Auch die Alternative Themen-Hotel wird beibehalten. Der Vorschlag Bürgerforum rückt in den Hintergrund: Ist angesichts der finanziellen Situation der Stadt schwer vorstellbar, ebenso, dass ein Investor so etwas umsetzt.</p> <p>Vorstellung zum Akademie-Konzept:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ziel: Entlastung der Stadt durch Übergabe des Anwesens an Land. - Akademie soll für Kommunen Fortbildung oder ähnliches anbieten. - Träger soll das Land sein, d.h. Land soll Instandsetzung / Instandhaltung / Modernisierung / Betrieb übernehmen. - Stadt überlässt das Bischofsschloss oder nur Teile davon dem Land zur Nutzung und Unterhaltung unter Dach und Fach. Pachtfrei z.B. für 30 Jahre, was bei monatlich 40.000 € rd. 13 Mio € Zuschuss der Stadt bedeutet. - Teile der Anlage sollen der Öffentlichkeit zugänglich bleiben, z.B. durch Zugangs- und/oder Nutzungsrechte. - Realisierung: Dauert sicher Jahre – so die Einschätzung des Vorschlagenden. 	<p>Interessanter Ansatz, wäre für Markdorf Imagegewinn.</p> <p>Chance für eine Akademie eher gering angesichts der Hochschuldichte am Bodensee und in Oberschwaben. Frühere Vorstöße der Stadt haben ergeben, dass die bestehenden Hochschulen die Gründung von Aussenstellen ausschließen.</p> <p>Übernahme des Bischofsschlusses durch das Land wird als wenig realistisch eingeschätzt; das Land hat einen grossen Bestand solcher Liegenschaften, z.T. ohne Nutzung. Gespräche mit dem Land in der Vergangenheit verliefen erfolglos.</p>
Gemischte Nutzung (Herr Mutschler)	<p>Sammlung von Ideen hat lt. Herrn Mutschler nicht viel Neues erbracht. Im Mittelpunkt sollte stehen, „Markdorf muss etwas davon haben“. Ideen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Duale Hochschule 2. Studenten-Wohnungen 3. Bauernmarkt 4. Experimenta (ähnlich Heilbronn) 	<p>Zu 1: siehe oben Zu 2: Denkbar, brächte junge Leute in die Stadt. Zu 3: Denkbar, z.B. in Scheune Zu 4: Platzbedarf? Denkbar eher wie in Donaueschingen als Kinder- u. Jugend-Museum, das voll ehrenamtlich geführt wird.</p>
Gemischte Nutzung (Konzept Knoblauch Design)	<p>Konzept sieht ua vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauernmarkthalle, Gastronomie, Lebensmittel für die tägliche Frequenz - Jugendmusikschule, Malen, Digitalwerkstatt - Jugendtreff - Sport- u. Vereinsräume - Ferienwohnungen - Bürger-Service, TouristInfo, Kulturzentrum, Museum 	<p>Interessante Mischung. Viele Beteiligte, fordert Organisation i.S. Center-Management. Wer investiert und betreibt? Geht nur mit Investor; Städt. Engagement nur in geringem Umfang denkbar.</p> <p>Umgestaltung der Scheune zur Bauernmarkthalle: komplizierte Statik ist evtl. ein Problem.</p> <p>Ferienwohnungen: Denkbar bei laufender Vermietung über Agentur.</p> <p>Jugendmusikschule ua: Sind untergebracht, kein Bedarf.</p>
Div. Nutzungen (Herr Bitzenhofer)	<p>Ergänzende Ideen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Privatklinik 2. Einrichtungshaus 3. Studentenwohnungen 4. Meilenwerk 	<p>Zu 1 und 2: Denkbar, wenn sich Investor und Betreiber findet. Zu 3: Ja, wie oben. Zu 4. Platzbedarf?</p>

MARKDORF BISCHOFSSCHLOSS – SAMMLUNG NUTZUNGSIDEEN - AUSSCHIEDUNGSVERFAHREN – 1. RUNDGANG

Nr.	Nutzungs-Idee	Kriterien – 1. Rundgang				Entscheidung	
		Nutzung erwünscht / es besteht Bedarf	Gebäudeverträglich	für Bürger zugänglich	Für Stadt Haushaltsneutral	nein / nicht weiterverfolgen	ja / weiter in nächste Runde
	PRIVATE NUTZUNGEN						
1	Freizeitangebot für junge Erwachsene 15-40,						X
2	Gastronomie Gastro in Scheune, Gewölbekeller, Schloßhof usw.						X
3	Räume für priv. Veranstaltungen						X
4	Beherbergungsbetrieb Hotel oder Boardinghouse, Themenhotel, Juhe ...						X
5	Bürger-Forum offen für Bürgerschaft und Besucher von Markdorf					X	
6	Wissenschaftliche Akademie Diskussions- und Entwicklungsforum für Kommunen landesweit. „Kommune der Zukunft; Anbindung an eine Universität/Hochschule						X
7	Gewerbliche Nutzung, Büros für Freiberufler, wie Anwälte, Architekten, Ingenieure, Consultants, IT oder Notar, Ärzte usw.						X
8	Seniorenwohnungen, „Senioren-Residenz“ (gute Adresse u. Image) Eigentumswohnungen (gute Adresse, historische Substanz) Studentenwohnungen (Geringe Ausbauanprüche)						X
9	Ferienwohnungen						X
10	Markt / Markthalle / Bauernmarkt In Scheune						X
11	Privatklinik						X
12	Altenpflege, Kiga					X	
13	Einrichtungshaus						X
14	Technorama						X

MARKDORF BISCHOFSSCHLOSS – SAMMLUNG NUTZUNGSIDEEN - AUSSCHIEDUNGSVERFAHREN – 1. RUNDGANG

Nr.	Nutzungs-Idee	Kriterien – 1. Rundgang				Entscheidung	
		Nutzung erwünscht / es besteht Bedarf	Gebäudeverträglich	für Bürger zugänglich	Für Stadt Haushaltsneutral	nein / nicht weiterverfolgen	ja / weiter in nächste Runde
ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN							
15	Stadtverwaltung, z.B. Stadtbauamt, sonst. Verwaltungsräume						X
16	Schlosshof für Öffentliche Veranstaltungen, Wochenmarkt usw.						X
17	Stadtgalerie						O
18	Stadtmuseum						O
19	Vereinsräume						O
20	Musikschule/Proberaum						O
21	Jugendkunstschule / Kreativräume						O
22	Soziale Mitte mit MGH						X
23	Kirchliches kulturelles, soziales oder Bildungs-Zentrum			vorhanden		X	
24	Sporthalle in Scheune					X	
25	Jugendtreff						O
26	Touristcenter					X	
27	Parkhaus: öffentlich belassen					X	

O = optional, falls Flächen nicht anderweitig belegt werden können.

Aus der Diskussion der Arbeitsgruppe - Anmerkungen und Erläuterungen zur Matrix:

Nr.	Anmerkungen und Erläuterungen
1	Kein Sportstudio. Eher Bewegung, Gymnastik u.ä.. Kleine Flächeneinheit.
2	Gastronomie in unterschiedlicher Ausprägung denkbar – Restaurant, Bistro, Café. Nur Teilbereich.
3	Räume für priv. Veranstaltungen: Sollen im Rahmen Gastronomie angeboten werden.
4	Beherbergungsbetrieb im gesamten Anwesen oder nur in Teilbereich: denkbar sind z.B. Hotel, Themen-Hotel, Boardinghouse, Jugendherberge usw.
5	Bürgerforum: Bedarf, Angebot? Privatwirtschaftlicher Betrieb nicht denkbar.
6	Wissenschaftliche Akademie: Interessanter Ansatz, wäre für Markdorf Imagegewinn. Chance für eine Akademie eher gering angesichts der Hochschuldichte am Bodensee und in Oberschwaben. Frühere Vorstöße der Stadt haben ergeben, dass die bestehenden Hochschulen die Gründung von Aussenstellen ausschliessen. Übernahme des Bischofsschlusses durch das Land wird als wenig realistisch eingeschätzt; das Land hat einen großen Bestand solcher Liegenschaften, z.T. ohne Nutzung.
7	Gewerbl. Büronutzung: In Teilbereichen. Auch Ärztehaus denkbar.
8	Verschiedene Wohnformen in Teilbereichen: Nachteilig z.B. keine Balkone, Freisitz möglich; nicht barrierefrei, knapp bemessener Aufzug. StudentenWE: Geringere Ausbausprüche, brächten junge Leute in die Stadt.
9	Ferienwohnungen/Wohnungen auf Zeit: Keine „Zweitwohnungen“, eher Agentur-Belegung.
10	Markt/Markthalle/Bauernmarkt usw.: Ja, wäre Belegung. Abhängig von Investor und engagiertem Betreiber. Eignung der Scheune fraglich, da sehr schwierige Statik! Entfernen von Wänden?
11	Privatklinik: Ob dafür Investor/Betreiber zu finden ist? Auch Eingriffe in Bausubstanz fraglich.
12	Altenpflege, Kindergarten: Scheiden aus, Nachteile wie oben bei Nr. 8: Für Kiga fehlen die notwendigen Flächen im Aussenbereich.
13	Einrichtungshaus: Denkbar in Teilbereichen, mit speziellem Angebot.
14	Technorama: Für großes Angebot fehlen Flächen u. geeignete Räume. Kleines Angebot kann sich evtl. in „Kreativflächen“ in Teilbereichen etablieren.
15	Räume für Stadtverwaltung: Zur Unterbringung z.B. des Stadtbauamtes usw. in der Scheune – ähnlich der in Vorbereitung befindlichen Interimsnutzung. Kein „Bürgersaal/Sitzungssaal“.
16	Schlosshof sichern für Öffentlichkeit durch Vertrag mit dem evtl. neuen künftigen Eigentümer.
17 – 21, 25	Wünschenswerte Nutzungen, die aber z.T. schon anderweitig gut untergebracht sind. Bleiben im Programm als denkbare „Kreativflächen“, falls geeignete Flächen anderweitig nicht belegt werden können.
22	Soziale Mitte – MGH: Könnte umgesetzt werden z.B. in die Scheune, hat umfangreiches Programm, das für Belegung sorgt, auch könnte MGH Gastro/Bistro mit Aussenbewirtschaftung im Hof betreiben. Zusammen mit Nr. 15 – Räume Stadtverwaltung – könnte Scheune belegt werden und als separate Eigentumseinheit vom Bischofsschloss abgetrennt werden.
23	Kirchliches Zentrum ist vorhanden. Kein weiterer Bedarf.
24	Sporthalle in Scheune passt nicht zur Gesamtanlage, auch wird die Statik der Scheune eine solche Umgestaltung voraussichtlich nicht zulassen.
26	Touristinfo ist vorhanden, Umsetzung nicht sinnvoll.
27	Parkhaus öffentlich belassen wird voraussichtlich nicht möglich sein: Für die künftigen Nutzungen im Bischofsschloss müssen die baurechtlich notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden, was auf den zum Schloss gehörenden Flächen nicht möglich ist. Baulicher Zusammenhang/Zugang von Parkhaus zum Schloss/ehem. Hotel besteht bereits.

5. NÄCHSTER TERMIN

Nächste Sitzung am 11.03.2021 – 17 h.