

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Dienstag, den 18.02.2020
Beginn: 18.05 Uhr
Ende: 22.16 Uhr
Ort, Raum: Markdorf Bürgersaal im Rathaus

Anwesend:

Vorsitzender

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 Sträßle

Herr Alfons Viellieber

Herr Erich Wild

Herr Wolfgang Zimmermann

Protokollführer

Herr Thilo Stoetzner

von der Verwaltung

Herr Heinrich Lang

Herr Michael Lissner

Herr Klaus Schiele

Herr Michael Schlegel

Tagesordnung:

8. Bürgerfrageviertelstunde

9. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

10. Grundschulkonzeption Markdorf - Prüfung von Standorten zur Verwirklichung eines 3. Grundschulstandortes

Beratung und Beschlussfassung

11. Bebauungsplan Oberfischbach Ost - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

12. Durchführung von freihändigen Ausschreibungs- und Auswahlverfahren für die Vergabe von Grundstücken oder Gebäuden

13. Wirtschaftsplan Spitalfonds 2020

- Einbringung und Beratung

14. Bauvoranfrage

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Flst. Nr. 1392/8, Zum Sämtisblick 11

15. Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge

8. Bürgerfrageviertelstunde

Aus der Zuhörerschaft gibt es keine Fragen.

9. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

Bürgermeister Riedmann verkündet die Beschlussfassungen der nicht-öffentlichen Sitzung vom 21. Januar 2020

Beschlussfassungen in der nicht-öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 21. Januar 2020

A. Genehmigung von Kauf- und Umlegungsverträgen;

Kaufvertrag Rebfläche

B E S C H L U S S

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung einstimmig zum Abschluss des Kaufvertrags gemäß beigefügtem Kaufvertragsentwurf über eine Fläche von 25,58 ar zum Pauschalpreis von 38.500 € (= 15,05 €/qm)

A. Niederschlagung Vergnügungssteuerschuld

B E S C H L U S S :

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, den Betrag in Höhe von 14.708,87 € unbefristet ohne Vormerkung niederzuschlagen.

Herr Riedmann erklärt noch den Begriff „unbefristet ohne Vormerkung“, dies werde nur gemacht, wenn die Schuld unwiederbringlich nicht mehr eingefordert werden könne.

10. Grundschulkonzeption Markdorf - Prüfung von Standorten zur Verwirklichung eines 3. Grundschulstandortes

- Beratung und Beschlussfassung

Beratungsunterlagen:

Vorbemerkungen

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.10.2019 folgende Beschlüsse gefasst:

1. Das ursprüngliche Baukonzept für die Jakob-Gretser-Grundschule wird aufgrund der sich neu ergebenden Kostensituation zurückgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, aus den vier alternativen Standorten zur vorliegenden Planung unverzüglich einen dritten Standort zu prüfen.
3. In der Bilanzierung der Kosten und ihrer Gegenüberstellung müssen die Grunderwerbskosten mit betrachtet werden.

Die alternative Grundschulkonzeption könnte folgende Struktur haben:

- Erweiterung der Grundschule Leimbach im Bestand für 1-1,5 Züge unter Erweiterung von Räumlichkeiten für Mensa und Betreuungsangebote.
- Neubau eines 2-zügigen Grundschulstandortes, unter Berücksichtigung der Ausbaumöglichkeit auf 3 Züge.
- Reduktion des Standortes Jakob-Gretser-Schule auf 3 Züge, Bestandssanierung der Jakob-Gretser-Schule
- Bau einer 2-Feld-Sporthalle an einem evtl. neuen Grundschulstandort oder Bau zweier 1-Feld-Sporthallen an einem neuen Grundschulstandort und an der Jakob-Gretser-Grundschule

Grundlage bei diesen Überlegungen ist darüber hinaus, dass die aufwändige Mietlösung von Schulcontainern seit Sommer 2017 auf sieben Jahre ausgelegt ist. Des Weiteren sollte die Laufzeit der Mietcontainer für den Interimskindergarten Leimbach von vier Jahren berücksichtigt bzw. nicht überschritten werden, da – neben den Kosten – die Fläche für eine Erweiterung der Grundschule Leimbach dienen kann.

Grunderwerb

Als zukünftige Standorte wurden vier Flächen näher untersucht. Hierbei handelt es sich um die südöstlich des Bildungszentrums angrenzende Fläche entlang der Bahnlinie, welche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche sowie in Teilen als Wertstoffhof und Bauhoflagerfläche dargestellt ist. Ebenso wurde die Grünfläche zwischen dem Bildungszentrum und der westlich angrenzenden Wohnbebauung an der Ensisheimer Straße untersucht. Der Standort der Gehrenbergsportanlage wurde als Überdeckung im Bereich der Parkplätze und des Vereinsheims mit angedacht, wie auch die im Flächennutzungsplan aufgeführte westliche Wohnbauerweiterungsfläche in Markdorf Süd.

Der Gemeinderat der Stadt Markdorf hat in öffentlicher Sitzung vom 22.10.2019 die vier Untersuchungsbereiche für einen Neubau einer Grundschule im Süden der Stadt präzisiert, nachfolgend hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf in der öffentlichen Sitzung vom 23.10.2019 in Oberteuringen die Aufstellung der 6. Änderung des FNP mit dem Zieljahr 2025 für diese Untersuchungsbereiche beschlossen.

Standort 1: (Unselgen/Filbenen östlich Bildungszentrum)

Alle Flächen bis auf die Flurst.-Nr. 3270 und 3270/1 der Gemarkung Markdorf befinden sich im Eigentum der Stadt. Derzeit laufen weitere Gespräche mit den Eigentümern der Grundstücke für einen möglichen Erwerb durch die Stadt.

Standort 2: (Nähe Trendsportanlage)

Der Stadt Markdorf liegt eine Zusage zum Erwerb des Grundstücks Flurst.-Nr. 3092 der Gemarkung Markdorf mit 5.328 qm Grundbuchfläche vor. Verbindlich wird diese jedoch erst mit einer notariellen Beurkundung. Daneben wurden Verhandlungen mit dem Landkreis bzgl. eines Teilerwerbs des Grundstücks Flurst.-Nr. 3085 der Gemarkung Markdorf aufgenommen (Freifläche westlich der BZM-Sporthallen). Eine Rückmeldung hierzu sollte zeitnah eingehen.

Standort 3: (Sportplatz/Verkehrsübungsplatz)

Das Grundstück Flurst.-Nr. 3131 der Gemarkung Markdorf befindet sich im Eigentum der Stadt Markdorf. Ein weiterer Grunderwerb ist nicht erforderlich.

Standort 4: (Gewann Öhmdwiesen)

Die Pfarrfründestiftung der Erzdiözese Freiburg als Eigentümerin der Grundstücke Flurst.-Nr. 2953 und 2956 der Gemarkung Markdorf ist auf Erbbaurechtsbasis mit späterer Kaufoption bereit, rund 1 Hektar Fläche für einen Schulstandort der Stadt Markdorf zu angemessenen Konditionen zur Verfügung zu stellen. Die Vertragsdetails wurden Mitte Januar anlässlich eines Gesprächs beim Erzbischöflichen Ordinariat in Freiburg abgeklärt. Grundsätzlich würden die Grundstücke der Pfarrfründestiftung zur Errichtung eines Grundschulstandortes ausreichen.

Darüber hinaus wäre ein Erwerb der Grundstücke Flurst.-Nr. 2954 und 2955 der Gemarkung Markdorf mit 3.629 qm Grundbuchfläche wünschenswert.

Schulorganisatorische Belange bzw. Abstimmung der Schulentwicklung

Neben dem Grunderwerb galt es die rechtlichen Rahmenbedingungen für einen 3. Grundschulstandort in Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Schulamt und dem Regierungspräsidium auszuloten. Die Stadtverwaltung ist zuversichtlich, dass nach Nachweis der entsprechenden Schülerzahlen und des konkreten zusätzlichen Raumbedarfs das öffentliche Bedürfnis für die Einrichtung eines dritten Grundschulstandorts gegeben ist.

Bewertung der einzelnen Standorte

Zwischenzeitlich hat die Verwaltung gemeinsam mit dem Büro mmp, Uhdlingen-Mühlhofen, eine Bewertungsmatrix zur Einordnung der vorgeschlagenen Grundschulstandorte und der Kostensituation erarbeitet. Darüber hinaus wurde das Raumprogramm für eine neue 2-zügige Grundschule ermittelt und mit dem Regierungspräsidium abgestimmt. Der Leiter des Büros mmp, Herr Tobias Müller, wird die dabei gewonnen Erkenntnisse im Rahmen der Sitzung erläutern. Der Sitzungsvorlage sind eine Grobkostenanalyse für die jeweiligen Schul- bzw. Sportstättenstandorte, das Raumprogramm und die vergleichende Bewertungsmatrix beigelegt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass alle Standorte für die Einrichtung einer 2-zügigen Grundschule mit Erweiterungsmöglichkeit und einer Sporthalle geeignet sind.

Die Bewertungsmatrix beschäftigt sich insbesondere mit folgenden Themenkomplexen:

- 01 **Grundstück**
 - Grunderwerb
 - Grundstücksfläche
 - Grundstückszuschnitt
 - Grundstückskosten

- 02 **Baurecht/Umfeld/Erschließung**
 - Baurecht geregelt
 - Auswirkungen auf Nachbarbebauung
 - Auswirkungen aus dem Umfeld
 - Erschließung verkehrlich/Städtebauliche Einfügung

- 03 **Baukosten/Bautechnik**
 - Erschließung
 - Erweiterbarkeit
 - Gründung
 - Herstellungskosten
 - Kostenprognose Bezugszeitpunkt

- Energetische Faktoren
- Besondere Kosten

04 **Bauabwicklung/Zeit**

- Baustellenerschließung
- Auswirkung auf Dritte
- Bauabschnittsbildung
- Rückbauten/Herrichten Grundstück

05 **Unterhaltskosten/Bewirtschaftung**

- Unterhaltung/Bewirtschaftung

Die Kostensituation wurde bei der Betrachtung der Varianten ebenfalls stärker beleuchtet. Im Ergebnis wurden die Kosten vom externen Büro (außer Sanierung JGS) überschlägig folgendermaßen bewertet:

Baukosten für einen dritten Grundschulstandort 2-zügig mit Erweiterungsmöglichkeit (ohne Sporthalle/mit Grunderwerb/Außenanlage/Parkierung) ca.	10,0 - 12,7 Mio. €
Baukosten für eine 2-Feld-Sporthalle ca.	4,3 - 4,7 Mio. €
Baukosten für eine 1-Feld-Sporthalle jeweils ca.	3,1 Mio. €
Erweiterung der Grundschule Leimbach ca. (Mensa und Betreuungsbereich) ca.	1,9 Mio. €
Baukosten Sanierung Jakob-Gretser-Schule ca. (ohne konkrete Betrachtung, Gebäudesanierung mit moderater pädagogischer Optimierung)	6,0 Mio. €

In den Kosten sind bereits Ansätze für Unwägbarkeiten enthalten. Darüber hinaus sind zur korrekten Betrachtung die Baupreisentwicklungen im Rahmen der voraussichtlichen Bauzeit zuzuschlagen. Diese könnte - auf der Grundlage der Erfahrungen in den vergangenen Jahren - 15,4 % bis 18,2 % (rd. 4,0 Mio. €) betragen.

Zur Fördersituation können folgende Aussagen getroffen werden:

Neubau dritte Grundschule	
Förderung nach Programmfläche und Kostenrichtwert ca.	1,4 Mio. €
Förderung 2-Feld-Sporthalle ca.	0,4 Mio. €
Förderung 1-Feld-Sporthalle, jeweils ca.	0,3 Mio. €
Umbau Grundschule Leimbach	
Förderung nach Umbaufläche und Kostenrichtwert ca.	0,2 Mio. €
Umbau Jakob-Gretser-Schule ca.	
Förderung nach Umbaufläche und Kostenrichtwert ca.	0,3 Mio. €

Hierbei ist festzuhalten, dass der Bedarf an Schulfläche über die Antragstellung nachzuweisen ist. Im Bereich des Schulbaus besteht dann eine Fördergarantie. Im Bereich des Sportstättenbaus sind die Fördermittel bei begrenztem Fördertopf sehr begehrt. Wünschenswert

wäre es, die bereits bewilligten Mittel für die seither geplante Sporthalle der Jakob-Gretser-Schule tatsächlich einsetzen zu können.

Aus Sicht der Verwaltung wäre folgendes Umsetzungsszenario denkbar:

- Erweiterung der Grundschule Leimbach im Bestand für 1-1,5 Züge unter Zufügung von Räumlichkeiten für Mensa und Betreuungsangebote innerhalb der Restmietlaufzeit der Schulcontainer (Laufzeit Mieta Schule 2024 – Baubeginn 2022, davor ebenfalls Abbau der Kindergartencontainer erforderlich – Laufzeit bis Sommer 2021).
- Unverzögliche Antragstellung und Neubau eines 2-zügigen Grundschulstandortes in Markdorf-Süd (Baubeginn möglichst 2022)
- Im Anschluss daran Reduktion des Standortes Jakob-Gretser-Schule auf 3 Züge
- Bestandssanierung der Jakob-Gretser-Schule in Bauabschnitten (Baubeginn nach Zuschussklärung möglichst 2021).
- Bau einer 1-Feld-Sporthalle am neuen Grundschulstandort (Baubeginn 2022) und Bau einer 1-Feld-Sporthalle an der Jakob-Gretser-Schule (Baubeginn möglichst 2021).

Der Gesamtrahmen für die Grundschulkonzeption (incl. Sporthallen und Grunderwerb) wäre damit mit einem Betrag von rd. 30 Mio. € darstellbar. Aus heutiger Sicht könnten Förderbeträge mit insgesamt 2,5 Mio. € an Fachförderung und darüber hinaus rd. 0,8 Mio. € aus dem Ausgleichstock kalkuliert werden.

Beschlussvorschlag

1. Von der Grundschulkonzeption und der Bewertungsmatrix Kenntnis zu nehmen.
2. Aufgrund der vorgelegten Grundschulkonzeption einen dritten Grundschulstandort in Markdorf-Süd umzusetzen.
3. Die zeitliche Reihenfolge der einzelnen Bausteine der Grundschulkonzeption zu entscheiden.
4. Im Rahmen einer weiteren Gemeinderatssitzung über den Standort der dritten Grundschule zu entscheiden.

Diskussion:

Herr Riedmann begrüßt Herrn Tobias Müller vom Architekturbüro MMP aus Uhlhingen- Mühlhofen. Zunächst führt Herr Riedmann kurz in das Thema ein, anschließend stellt Herr Müller seine Präsentation vor. 2014 im Dezember sei man mit der Überlegung gestartet, das Problem der nicht vorhandenen Sporthalle an der Jakob-Gretser Schule zu lösen. Die Stadt habe hier eine Planung präsentiert, es kam jedoch der Wunsch auf, hier ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Die Bevölkerungszahlen gingen entgegen der Prognosen des statistischen Landesamtes ab 2015 wieder nach oben. Auch die Kindergärten mussten daraufhin entsprechend ausgebaut werden. Im Gesamtgrundschulkonzept der Stadt Markdorf rechnet man mittlerweile mit mindestens 6 Zügen, auch dies könnte jedoch knapp werden. 6,25-6,5 Züge seien möglicherweise notwendig. Aktuell habe man 4 Züge an der Jakob-Gretser Grundschule mit Ganztagsbedarf, die Räumlichkeiten reichen hier bei weitem nicht aus. In Leimbach

gibt es im Moment 2 Züge, davon aber ein Zug provisorisch im Container. Man wolle an beiden Schulen eine Ganztagsbetreuung, und die Verbesserung der Sportsituation an der Jakob-Gretser-Schule. An der Grundschule Leimbach müsse auch der Mensabereich ausgebaut und erweitert werden. Ein pädagogisches Konzept wurde für beide Schulen erarbeitet. 2017 kam das Büro Schneidermeyer auf eine Kostenannahme von 17,2 Millionen für die Grundschule Markdorf und 7,2 Millionen für die Grundschule Leimbach, zusammen 24,4 Millionen €. Der Wettbewerbsentwurf des Architekturbüros WSA nach der Vorentwurfsplanung lag in der Kostenschätzung bei 22,5 Millionen €, im Juni 2019 nach der Entwurfsplanung in der Kostenberechnung bereits bei 27,5 Millionen €. Macht zusätzlich mit den 7,2 Millionen € für den Ausbau der Grundschule Leimbach 35,2 Millionen €. Daraufhin beschloss man, weitere Optionen zu prüfen. Im Oktober wurde beschlossen, neue Standorte für einen 3. Schulstandort zu untersuchen. Die Jakob Gretser Grundschule könnte dann auf 3 Züge reduziert werden und die Grundschule Leimbach bei 1,5 verbleiben. Der 3. Standort auf 2 Züge mit einer Option auf Erweiterung auf 3 Züge. Heute werde der Verwaltungsvorschlag vorgestellt, der sich von den Kosten auf ca. 25,5 Millionen €. Heute wolle man lediglich die einzelnen Standorte darstellen, eine Entscheidung dazu sei noch nicht vorgesehen. Um eine möglichst konkrete Entscheidungsvorlage erarbeiten zu können, solle man bitte konkrete Fragen an die Verwaltung stellen. Der Verwaltungsvorschlag sei so gemacht, dass man die bisherigen Konzepte miteinander vergleichen könne. Eine angesprochene Einsparung von 1,8 Millionen € durch Verzicht eines Stockwerks auf der Jakob-Gretser Grundschule wäre bei deutlich sinkender Qualität nicht weitgehend genug und werde deshalb auch nicht befürwortet. Herr Riedmann übergibt nun an Herrn Mueller. Herr Müller stellt sich und sein Architekturbüro kurz vor und zeigt Beispiele seiner bisherigen Arbeiten. Er zeigt eine Standortanalyse zu den 4 möglichen Standorten. Er geht auf das Layout der Gebäude in den einzelnen Flächen ein, sowie die Flächenwerte der geplanten Schulgebäude mit dem Raumprogramm für eine zweizügige Grundschule und der 2-Feld Sporthalle. Weitere Kriterien sind die wesentlichen Bereiche Grundstück, Baurecht, Umfeld, Erschließung, Baukosten, der Zeitablauf sowie Unterhalt/Bewirtschaftung. Herr Müller erklärt das Wertungsprinzip für die einzelnen Standorte und erläutert die Bewertungs- und Gewichtungskriterien. Bei den Baukosten habe man die Gründung bei allen 4 Standorten nicht einberechnet, bei den Herstellungskosten allgemein seien die Standorte 1,2 und 4 relativ gleich, bei Standort 3 müsse man mit höheren Kosten rechnen, da man hier höherem Aufwand bezüglich Parkplätzen bzw. einer Tiefgarage rechnen müsse. Die Kostenschätzung beläuft sich auf 14,75 Millionen bei Grundstück 1 bis ca. 17,1 Millionen bei Grundstück 3. Zusammenfassend sei Grundstück 1,2 und 4 gut geeignet, Grundstück 3 durchschnittlich geeignet. Eine 1-Feld Sporthalle komme auf ca. 3,1 Millionen €. Bei der Grundschule Leimbach komme man mit dem Raumprogramm und dem Ganztagesbereich auf eine Programmfläche von ca. 400 m², für 1,82 Millionen €. Erweiterungsmöglichkeiten bestünden hier entweder westlich des bisherigen Schulgebäudes bzw. am jetzigen Container Standort. Herr Riedmann erklärt, man habe nun die Einschätzung der Verwaltung gesehen, ein 3. Standort sei möglich, jedoch seien manche Grundstücke noch nicht verfügbar. Im ursprünglichen Konzept habe man sich in einem Bebauungsplan bewegt, dabei seien jedoch noch Fragen des Nachbarnschutzes zu klären. 2 Standorte erzeugten natürlich etwas niedrigere Bewirtschaftungskosten als drei. Die Umsetzung sei in einem Zug möglich, jedoch seien die Herstellungskosten nicht mehr darstellbar und es gebe keine Reserven für weitere Entwicklung. Für den neuen Standort benötige man für alle Varianten ein Bebauungsplanverfahren.

Die Herstellungskosten seien jedoch besser darstellbar, die Umsetzung sei in Abschnitten möglich, die Konzeption auf weitere Züge könne angepasst werden und ein zeitgerechter Abbau der Mietcontainer an der Schule und im Kindergarten Leimbach erscheine somit möglich. Der tatsächliche Bedarf müsse für beide Konzepte noch geklärt werden.

Frau Oßwald gibt nun für die Umweltgruppe ein Statement zum 3. Schulstandort ab.

In den letzten Jahrzehnten haben wir uns im Schulbereich finanziell – freundlich gesagt – zurückgehalten, obwohl wir bis vor kurzem in der komfortablen Lage waren, nur für die Grundschulen sorgen zu müssen und am BZM nur den Anteil für die HS zu zahlen hatten, während andere Städte in unserer Größe, wie etwa Tettnang oder Salem, immer schon zusätzlich auch eine weiterführende Schulart finanzieren mussten. Diese „Zurückhaltung“ holt uns jetzt ein.

Grob 30 Millionen stehen im Raum. Das ist sehr viel Geld. Die Entscheidung kann man sich deshalb nicht leicht machen und muss genau abwägen, was man für dieses Geld bekommt.

Die Ausbauvariante an der Grundschule Jakob-Gretser zementierte die 5 – 5,5 Zügigkeit im Grundschulbereich für ganz Markdorf, das ist aber zu wenig. Dass wir mehr Züge bekommen, das ist das allerwichtigste Argument, das für einen dritten Standort spricht:

- Markdorf wächst nach wie vor, das wirkt sich natürlich auch auf die Schülerzahlen aus.
- Schon jetzt werden Grundschulkinder im Container unterrichtet.
- Und auf die Schulen werden ständig neuen Aufgaben übertragen, die dann neue Räumlichkeiten erfordern: z. B. Ganztagsangebote, Inklusion ...

Lange Zeit mussten wir alle davon ausgehen, dass es kein Grundstück für einen 3. Grundschulstandort gibt. Diese Annahme hat die Entscheidung für den Aus- und Umbau der Jakob-Gretser-Schule stark mitgeprägt.

Jetzt hat man doch im Süden vier Plätze gefunden, die alle als mögliche Schulstandorte taugen. Das verändert die Situation noch einmal gewaltig.

Mit dem Neubau einer dritten Grundschule können wir die Züge erhöhen, was beim Ausbau der Jakob-Gretser Grundschule nicht gelänge und auch nicht sinnvoll wäre, sie ist jetzt schon die größte Grundschule im Bodenseekreis.

Wie peinlich wäre es, wenn wir die Jakob-Gretser Grundschule für 30 Millionen umbauten, um in wenigen Jahren festzustellen, dass die Schulräume nicht ausreichen.

Wir brauchen eine schnelle Lösung, schon im Hinblick auf die Container-Situation in Leimbach.

Auch die Grundschule in Markdorf wartet auf eine Entscheidung. Wenn der Beschluss für eine 3. Grundschule gefallen ist, kann dort auch sofort agiert werden. Z. B. könnte die bestehende Turnhalle sofort ertüchtigt und sicherheitsmäßig endlich auf einen akzeptablen Stand gebracht werden. Oder man könnte die Hausmeisterwohnung eventuell zum Ganztags-

gesbereich umorganisieren. Damit wäre der Jakob-Gretser Grundschule sofort geholfen, nach der Reduzierung auf 3 Züge nachhaltig.

Die UG plädiert deshalb aufs entschiedenste, den Beschluss für den 3. Schulstandort zu fassen und danach genau abzuwägen, welcher der vier Plätze der geeignetste Standort für eine 3. Grundschule ist.

Herr Haas erklärt für die FDP, man sei für den 3. Schulstandort. Er regt an nachzusehen, ob es für die Bereiche 1 und 2 in der Nähe des Bildungszentrums entsprechende Synergieeffekte geben könne, z.B. Mitbenutzung der Mensa oder der Turnhalle. Somit könnte man unter Umständen eine Turnhalle einsparen. Herr Riedmann erklärt hierzu, die angedachte Mitbenutzung müsste man dann noch mit dem Landratsamt abklären, sicherlich sei es doch wichtig, dass eine gewisse Trennung zwischen Grundschulern und Jugendlichen der weiterführenden Schulen bestehe. Herr Haas fragt noch nach der angesprochenen Bahnabsicherung für das Grundstück in den Filbenen, Herr Mueller erwidert hierauf, während der Bauarbeiten müsste der Bahndamm entsprechend ständig überwacht und gesichert z.B. in Bezug auf Kräne und Ähnliches. Diese Überwachung durch einen ständigen Bauleiter der Bahn würde jedoch sehr Kosten intensiv. Herr Haas fragt nach, in den Haushalt seien 20 Millionen Euro eingestellt, er möchte wissen ob man mit den jetzt angesprochenen Kosten in der Norm sei, oder ob es billiger bzw. noch teurer werde. Herr Mueller erwidert hierauf, die angesprochenen Blöcke seien eine Kostenschätzung, man wolle damit die Lösungen schaffen, die den geforderten Wert erfüllen. Über die Art der Ausführung könne man sicherlich noch sprechen, hier komme es darauf an, was der Bauherr verlange. Auf Nachfrage von Herrn Mutschler, ob bei der Jakob-Gretser Grundschule eine Kostensteigerung mit kalkuliert sei, erwidert Herr Riedmann, dass dort 2019 die 28 Millionen ohne Indizierung berechnet worden seien, ebenso die 7,2 Millionen € für Leimbach. Herr Mutschler möchte noch wissen, ob es bereits eine Unterschrift des Regierungspräsidiums dafür gebe, Herr Riedmann erwidert hierauf, der Wunsch des Regierungspräsidiums sei, den Bedarf nochmals zu erarbeiten, für Leimbach, für die Jakob-Gretser Schule und auch für den 3. Standort. Man sei zuversichtlich einen Nachweis für die Schülerzahlen zu bekommen. Herr Mutschler spricht an, dass die Jakob Gretser Grundschule nicht als 5. Standort im heutigen Vergleich enthalten sei, so könne man die drastischen Kostenunterschiede nicht miteinander vergleichen. Herr Riedmann antwortet hierauf, im Oktober habe der Gemeinderat den Auftrag gegeben, einen 3. Standort zu eruieren und gegebenenfalls zur Verfügung zu stellen, das Konzept für die Jakob Gretser Grundschule sei bekannt, ebenso der Vorschlag einer eventuellen Reduktion. Herr Achilles meldet sich und erklärt, der Nachbarschaftsschutz sei für alle neu angedachten Standorte notwendig, dies stehe jedoch nicht im Konzept. Ursprünglich sei man auch von einer 2 Zügigkeit in Leimbach und einem 4 zügigen Bestand an der Jakob-Gretser Grundschule ausgegangen. Für die SPD könne die jetzt angesprochene Reduzierung auf 1,5 Zügigkeit in Leimbach nicht nachvollziehbar. „Kurze Wege-kurze Beine“ treffen auf Grund der Randlage des 3. Standortes als Argument nur bedingt zu, da die Eltern weiterhin Hol- und Bringfahrten in den Markdorf Süden machen müssen, wenn man z.B. an den Bereich um das BZM denke. Bei den Kosten wird nun man bei einer Schätzung für alle 3 Standorte von ca. 25,6-30 Mio. € ausgegangen. Bei den 4 angedachten Standorten im Süden der Stadt sind in den Unterlagen keine Gründungskosten enthalten. Diese Kosten mit der Kostenberechnung mit Gründungskosten für

die Jakob-Gretser Schule zu vergleichen ist schwerlich möglich. Auch die laufenden Kosten werden mit geringster und größter Aufwand nicht konkret beziffert. Sätze zu den Kosten, wie „kaum darstellbar“ bzw. „gerade noch darstellbare“ Erstellungskosten sind begriffliche Feinheiten aber keine fundierten Zahlensausagen. Die konkreten Nachweise der Schülerzahlen fehlen noch, „zuversichtlich“ sei keine Planungsgrundlage. Die vorgestellten Baubeginne für die 3 Standorte, 2022 für die Grundschule Markdorf Süd, 2021 Start Umbau Jakob-Gretser Grundschule im laufenden Betrieb und Umbau Grundschule Leimbach 2022 hält er für sehr gewagt, planungsrechtlich komme hier ein sehr großer Aufwand auf die Stadt zu. Außerdem sei es fraglich, ob die Stadt mit dem jetzigen Personal drei Baustellen für Schulen gleichzeitig stemmen könne. Es fehlen Unterlagen, ob dauerhaft mehr als 6 Züge notwendig seien und es fehlen noch konkrete Kostenaufstellungen. Heute solle auch keine Entscheidung getroffen werden, es gehe darum, ob die Unterlagen für eine Entscheidung ausreichen.

Herr Achilles stellt einen Antrag für die SPD und CDU Fraktion: Der Beschlussvorschlag der Verwaltung Ziffer 1 sei soweit in Ordnung. Ziffer 2, Die Verwaltung wird beauftragt den Bedarf an Schulflächen 2019/20 mit konkreten Schülerzahlen bzw. Geburtenzahlen nachzuweisen, so wie die Anzahl der tatsächlich zu diesem Zeitpunkt eingeschulten Schüler. Fraglich sei ob der Bedarf eines 3. Schulstandortes anhand der Schülerzahlen auch durch das Regierungspräsidium tatsächlich so gesehen werde. Weiterhin möchte man eine Darstellung der Kosten für den Umbau der 2-zügigen Grundschule Leimbach, die Kosten für die Mensa , sowie der Kosten für eine 2-Feld Turnhalle mit zusätzlichen Räumen als freistehender Anbau an der Jakob-Gretser Grundschule für eine 4 Zügigkeit und die Kosten bei Rückbau zur 3 Zügigkeit. Für alle Schulstandorte möchte er weiterhin ein pädagogisches Konzept. Herr Riedmann stellt nochmals fest, Herr Achilles möchte somit eine Kostenschätzung für die Sanierung der Jakob-Gretser Schule im Bestand mit einer 2 Feld Turnhalle, und für die Grundschule Leimbach nochmals eine Kostenschätzung für den Ausbau auf 2 Züge mit Mensa und Ganztagesbereich. Herr Achilles erwidert hierauf, man wolle für die Jakob-Gretser Grundschule eine Darstellung der Kosten für eine 2 Feld Turnhalle mit zusätzlichen Räumen als Anbau oder freistehendes Gebäude plus die Kosten der Sanierung. Herr Riedmann erklärt, dies sei dann eine Abkehr vom bisherigen Konzept hin zu einem Neubeginn. Herr Achilles bestätigt dies, dies hätten auch die Kollegen der CDU bereits so gefordert. Herr Riedmann erklärt, die Verwaltung sei davon ausgegangen, dass man innerhalb des Konzeptes Einsparmöglichkeiten finden solle, dies sei dann ein neuer Auftrag, somit stünde man jedoch wieder im Dezember 2014 es werde wieder alles auf Null gestellt, die geforderten Konzepte liegen vor. Herr Achilles erklärt, die vorgestellten Varianten sind so nicht wirklich vergleichbar, man wolle auf ein Niveau kommen, auch bezüglich der Risiken, die Herr Müller in seinen Ausführungen dargestellt hat. Herr Riedmann erklärt nochmals, dass Regierungspräsidium werde sich schwertun, ohne einen politischen Entschluss des Gemeinderats verbindliche schriftliche Aussagen zu geben. Zuerst müsse hier die Entscheidung getroffen werden, bevor man vom Regierungspräsidium den entsprechenden Stempel bekomme. Herr Achilles stellt nochmals fest, es gehe hier um die Frage der 6 Zügigkeit. Herr Dr. Gantert erklärt, er habe hier eine sehr detaillierte Präsentation gesehen. Er sei prinzipiell ein Befürworter für einen dritten Standort, er tue sich jedoch heute zum Beschluss dafür schwer. In der Matrix fehle die Jakob-Gretser Grundschule zum Vergleich, außerdem fehle ihm das pädagogische Konzept. Herr Riedmann erwidert, tatsächlich sei man, wenn es um einen neuen Grundschulstandort gehe, bezüglich des pädagogischen

Konzeptes wieder frei, dies ändere jedoch an den Kosten für ein neues Schulgebäude nichts. Herr Mueller wirft ein, die Regelflächen, Inklusionsflächen sowie Ganztagsbereichsflächen seien für eine normale Grundschule festgelegt, dies habe jedoch keinen Einfluss darauf, wie man später diese Grundschule gestalte, ob als Clusterschule oder mit einer Klassenraumstruktur. Herr Dr.Gantert erklärt, es sei ihm nicht klar, wo man im Moment stehe, er hält sich an die Aussagen von Herrn Achilles. Herr Riedmann erwidert hierauf, die Räte sollen bitte Ihre Wünsche für die nächste Diskussion an die Verwaltung weitergeben, sicher könne man das Konzept von WSA als 5. Position zum Vergleich nochmals dazu stellen. Zu den Aussagen von Herrn Achilles erwidert er, dieser fordere nun ein neues Konzept, dies brauche Zeit. Schülerzahlen können geliefert werden, 6 Züge seien im Moment erforderlich, es gebe aber einzelne Jahrgänge, wo die 6-Zügigkeit möglicherweise durchschlagen werde. Herr Pfluger meldet sich zu Wort und erklärt, die Auswahl eines neuen Schulstandortes sei eine weitreichende Entscheidung des Gemeinderates. Die CDU-Fraktion habe in vorausgegangen Gemeinderatssitzungen bereits einige Punkte zur Beantwortung an die Verwaltung gegeben, diese seien bis heute noch nicht ausreichend beantwortet. Zum einen die Frage, wie man die Kosten der Renovierung an der Jakob-Gretser Grundschule deutlich reduzieren könne, die Betriebskosten eines weiteren Standortes sind noch nicht berücksichtigt, die Entscheidung des Regierungspräsidiums fehlen noch. Weiterhin seien auch die Grundstücke für einen eventuell 3. Standort noch nicht im Besitz der Stadt. Zufahrten zum 3. Standort seien noch nicht geklärt, ebenso brauchen die Verfahren für die Bebauungspläne noch entsprechend Zeit. Weiterhin stellt sich die Frage, ob alle Baumaßnahmen tatsächlich zeitgleich 2020 begonnen werden können, ob hier die Ressourcen ausreichen und wo man in diesem Zeitraum mit den Schülern hin ausweichen solle. In der letzten Sitzung sei die Sanierung der Jakob-Gretser Schule noch mit 10 Millionen angesetzt gewesen, jetzt nur noch mit 6 Millionen. Wichtig sei, dass man für den Vergleich und eine Entscheidung zwischen 2 und 3 Schulstandorten die gleichen Entscheidungsgrundlagen zu Grunde lege. Im Moment sei dies nicht der Fall, man vergleiche unterschiedliche Raumprogramme mit unterschiedlichen Kostenberechnungen und Kostenschätzungen. Deshalb stimme die CDU-Fraktion dem gemeinsamen Antrag zu. Herr Mutschler stellt im Gegensatz zu Herrn Achilles fest, ein 3. Standort würde sehr wohl einen Beitrag zu „kurze Beine-kurze Wege“ liefern. Die angesprochene Geburtsstatistik zur Schülerermittlung reichen seiner Meinung nach nicht aus, dies habe man 2015 mit der Flüchtlingswelle gesehen. Es wäre unseriös, wenn man 35 Millionen für einen Ausbau ausgibt, der dann nicht weiter ausbaufähig sei. Auf die Frage von Herrn Mutschler, ob die Gründungen nicht in den Berechnungen enthalten sei, erwidert Herr Riedmann, die Gründungen seien sehr wohl in den erwartbaren Aufwendungen mit einberechnet, jedoch könne man keine Risiken einberechnen, die man nicht kenne. Frau Sträble meldet sich zu Wort und erklärt, am 2. Juli habe man eine Kostenaufstellung bekommen zur Option 1, Sanierung der Jakob-Gretser Schule im Bestand mit einer Einfeld Sporthalle, diese für 6 Millionen für den 3. Standort mit 3 Zügigkeit und einer Turnhalle habe man vor einem halben Jahr ja noch 35,8 Millionen € geplant. Jetzt sei man bei 5 und 20,5 Millionen €, dies seien 10 Millionen € unterschied, sie bitte hier um Erklärung. Im Juli habe man noch 4,5 Millionen € für eine Sporthalle berechnet, jetzt seien es nur noch 3,1 Millionen. Weiterhin möchte sie auf die Sitzung vom April 2017 verweisen, hier habe es vom Büro Schneidermeyer eine Variante 1 gegeben, diese beinhaltete den Rückbau des sternförmigen Anbaus und einen neuen

Baukörper für 2 Züge sowie eine integrierte Turnhalle zu Kosten von 17,2 Millionen €. Ihr Vorschlag sei es gewesen, von dieser Planung von WSA abzuweichen, und den Anbau nicht abzureißen, sondern im Süden eine Sporthalle und darüber zusätzliche Klassenräume zu errichten. Diese Variante wurde jedoch aus dem Wettbewerb genommen, im Nachgang wäre es vielleicht doch eine günstige Möglichkeit gewesen. In Wettbewerb war eine solche Variante vorgestellt worden, diese hätte man nun noch zum Vergleich gegenüberstellen sollen. Als 5. oder 6. Variante dann den Bau einer Turnhalle auf die freie Wiese und ein Anbau im Süden der Jakob-Gretser Schule. Dies ohne Abriss des sternförmigen Anbaus. Bürgermeister Riedmann erklärt nochmals die Herleitung der unterschiedlichen Zahlen. Diese seien fundiert von einem Planungsbüro erarbeitet. Im Markdorfer Süden plane man nun nur noch zwei Züge, die Zahlen vom vergangenen Sommer haben 3 Züge darage stellt. Bei der Sanierung mit 6 Millionen und 3,1 Million für die Turnhalle an der Jakob-Gretser Schule und den bereits relativ belastbaren Zahlen durch das Büro Mueller für einen neuen Standort, beginne das Verhältnis zwischen 2 bzw. 3 Schulstandorten langsam zu kippen. An Herrn Pfluger gerichtet erklärt Herr Riedmann, das vorhandene Konzept von WSA habe entgegen seiner Meinung eben keine Luft nach oben, das sei auch nie so gedacht gewesen, umso mehr, da hier schwierige Tiefbauaufgaben angestanden hätten. Das im Oktober gemachte Angebot, auf ein Geschoss und somit 4 Klassenzimmer zu verzichten, hätte nur zu geringen Ersparnissen geführt und den minimalen Entwicklungsspielraum für mehr als 6 Züge endgültig genommen. Auch sei ein Anbau im Süden nicht einfach zu verwirklichen, da man das vorhandene Schulgebäude abstützen müsste. Im Oktober habe die Verwaltung den Auftrag bekommen, die Matrix zu erstellen, damals habe die SPD der Untersuchung eines dritten Grundschulstandortes zugestimmt. Des Weiteren forderte sie innerhalb eines halben Jahres Klarheit über die Grundstücksfrage, die Grundstückskosten müssten in die Berechnung mit einfließen. Eine neue Planung könne man nicht so schnell verwirklichen, dies dauere auf jeden Fall wieder deutlich länger. Auf die Frage von Frau Sträßle, man habe für Markdorf Süd auch noch keine Pläne und Konzepte, erwidert Herr Riedmann, hier habe man jedoch ein klassisches Schulkonzept auf der grünen Wiese, was sich kostenmäßig wesentlich einfacher darstellen lasse. Heute habe man eine Alternative zum bestehenden Konzept der WSA geliefert, wolle man nun dieses Konzept komplett verwerfen und ein neues Konzept an der Jakob-Gretser Grundschule erstellen, brauche dies Zeit. Herr Bitzenhofer ergänzt, an Frau Oßwald gerichtet, wenn man in der Jakob-Gretser Schule 4 Züge wolle und in Leimbach 2, seien dies nochmals andere Kosten. Frau Oßwald ergänzt, Herr Achilles wolle Nachweise für 6 Züge, dies habe man aber so nicht. Die Jakob-Gretser Schule sei mit 4 Zügen schon mehr als voll, und in Leimbach gebe es eigentlich nur eine 1,5 zügige Schule, plus die Kinder im Container. Somit seien die angedachten $1,5 + 3 + 2$ sind gleich 6,5 Züge noch deutlich im Rahmen. Man brauche mehr Züge, dies gebe jedoch das bisherige Konzept an der Jakob-Gretser Grundschule gar nicht her. Frau Koners-Kannegießer erklärt, sie habe noch einige Verständnisfragen zur Grundschule Leimbach. Herr Riedmann erklärt dazu, im Moment sei die Grundschule Leimbach inklusive der Container 2 zügig, wenn der 3. Standort verwirklicht werde, werde die Grundschule in Leimbach mit der erweiterten Mensa und den Betreuungsräumen wieder maximal 1,5 zügig sein. Gleichzeitig könne man die Container abbauen. Herr Lissner erklärt dazu, der Mietvertrag für die Container laufe auf 7 Jahre, 2024 läuft die Miete aus. Die Container kosten pro Jahr ca. 200.000 €. Frau Koners-Kannegießer stellt fest, dann solle man in Leimbach bauen, dann Markdorf Süd umsetzen, anschließend

kämen die Container weg. Bei der Jakob-Gretser Schule rechne man nun bei einfacher Sanierung mit 6 Millionen € + einer Turnhalle. Vorher wurde im Konzept von WSA mit 10 Millionen € ohne Turnhalle gerechnet. Im Moment sei sich nicht klar darüber, ob man bei diesen Zahlen tatsächlich Geld gespart habe. Es müsse an der Jakob-Gretser Schule auch noch andere Lösungen geben. Weiter möchte sie wissen, ob man beim Bau der Schule Markdorf Süd einen Architektenwettbewerb brauche oder ob dies auch ohne gehe. Was auch berücksichtigt werden sollte, bei der Variante 1 und 2 für die Schule Markdorf Süd werde der Verkehr am Bildungszentrum deutlich zunehmen, diese 2 Standorte hält sie für eine Grundschule nicht als ideal. Dies heißt jedoch nicht, das sie gegen einen 3. Standort sei, wenn es sich als bessere Lösung herausstelle. Herr Riedmann erwidert hierauf, man habe es sich mit der heute vorgestellten Sitzungsvorlage sicherlich nicht einfach gemacht, diese sei so umfassend und tief wie vorher noch nie ausgestaltet. Die Mehrkosten von 10 Millionen € habe WSA bereits erläutert, hier ging es um die Fassadenöffnung und den Anschluss des Altbaus an den geplanten Neubau auf der Ost und Westseite. Knackpunkt sei der oberirdische Anschluss des Neubaus an den Bestand. Die Höhe der Sanierungskosten habe man selbst in der Hand. Die Möglichkeit, den Neubau Markdorf Süd mit dem selben Verfahren wie den Kindergarten Süd umzusetzen, könne man sich durchaus bei den bisher gemachten Erfahrungen vorstellen. Man habe hier eine deutlich höhere Kostensicherheit und auch eine deutliche Einsparung bei der zeitlichen Umsetzung. Herr Viellieber erklärt, die Frage einer eventuellen Vergabe wurde bereits von Frau Koners-Kannegießer gestellt und sei somit geklärt, die Behauptung, dass an der Jakob-Gretser Schule keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr bestünden, sei so nicht richtig, es sei mit dem Büro Schneidermeyer damals geklärt worden, dass man auch noch ein zusätzliches Geschoss aufsetzen könne. Berücksichtigen solle man, dass vom Büro Mueller die Zahlen für die Gründung in Markdorf Süd seiner Meinung nach sehr niedrig sein, man wisse, dass bei den Privathäusern in Markdorf Süd dort die Gründungen deutlich teurer geworden sind als geplant. Es fehlen ihm einfach noch zusätzliche Informationen, die Kosten müssten nochmal ermittelt und gegenübergestellt werden. Wenn sich der 3. Standort als der bessere herausstelle, sei er auf jeden Fall dafür, aber normalerweise sehe er die Möglichkeit, die Jakob-Gretser Schule zukunftsfähig weiter zu entwickeln. Herr Mueller erklärt zu den Kosten, hier habe man sich an Erfahrungswerten orientiert, er habe die mittlere Kostenschiene genommen. Man habe sicherlich nicht zu günstig gerechnet, man habe dies sehr sorgfältig ausgeführt und auch eventuelle Unwägbarkeiten mit einbezogen. Herr Schlegel ergänzt, die Kostendiskrepanz komme auch dadurch zustande, dass man von einer oberen Kostensicherheit ausgegangen sei, nicht von mittleren Werten. Herr Bitzenhofer erklärt für die Freien Wähler, man habe einen 3. Standort mit vorgeschlagen, 4 Vorschläge wurden von der Verwaltung gemacht, dieser Punkt sei soweit abgearbeitet. Sicherlich könne man hier noch über die Kosten bezüglich der Gründung weiter in die Tiefe gehen, dies könne man seiner Meinung nach jedoch einigermaßen abschätzen. Geburtenzahlen seien für ihn die Schülerzahlen, auch wenn manche später in eine andere Grundschule gehen, müsse man für Markdorfer Schüler entsprechend Plätze freihalten. Die Umsetzung der 3 Standorte bis 2022 halte er für sehr ambitioniert, aber durchaus für möglich. Man müsse hier entsprechende Prioritäten setzen. Zunächst solle die Sanierung der Jakob-Gretser Schule möglichst schnell umgesetzt werden, ob man in Leimbach gleichzeitig auch den Bau der Mensa mit umsetzte sei fraglich, dies müsse nicht unbedingt sein. Markdorf Süd müsse auf jeden Fall gleichzeitig

mit der Sanierung der Jakob-Gretser Schule erfolgen, somit habe man die 6 Zügigkeit auf jeden Fall erreicht und könne die Containerstandorte auflösen. Die Schulwege und hier auch die Fußwege seien gesichert, diese gebe es sowohl nach oben, als auch nach Markdorf Süd. Herr Bitzenhofer bittet noch darum, die Vorschläge der SPD und CDU Fraktionen schriftlich zu bekommen. Herr Achilles schickt diese per Mail an die Mitglieder. Herr Achilles merkt nochmals an, die Containerlösung sei sehr teuer, dies sei aber auf eine Eilentscheidung der Verwaltung erfolgt. In der Matrix sei die Gründung nicht genau aufgeführt, es sei klar, dass es hier keine aktuellen Werte gebe, man müsse doch z.B. an die Absenkung des ehemaligen Wertstoffhofes denken. Ihm sei auch bewußt, dass eine Bodenplatte selbstverständlich mit enthalten sei. Im Antrag der SPD sei klar formuliert, Leimbach mit 2 Zügen und Jakob Gretser Grundschule mit 4 Zügen, dies ergibt 6 Züge. Frage sei jedoch ob die Schülerzahlen so konkret seien, dass die 6 Zügigkeit bestehen bleiben müsse. Hier müsse man sicherlich auch Nachweise an das Regierungspräsidium leiten, um Zuschüsse zu bekommen. Sollten gesichert mehr als 6 Züge notwendig sein, könne man dies natürlich mit 2 Schulstandorten nicht umsetzen. Dies gehe jedoch aus den Unterlagen so nicht hervor. Dies ist ein Punkt des Antrags. Bei der geplanten Sanierung der Jakob Gretser Grundschule werde nach der bisherigen Planung sehr viel im Boden verbaut, was zu hohen Kosten führe, deshalb sei hier auch die Frage des Ausbaus oder eines neuen separaten Gebäudes sowie einer Turnhalle auf der grünen Wiese zu klären. Genauso sei jedoch auch mit Überraschungen bei der Gründung für eine Schule in Markdorf Süd zu rechnen, dies habe man bei manchen Neubauten von privaten Bauherren gesehen. Hierzu brauche man Kosten, um diese dann konkret vergleichen zu können. Wenn das Regierungspräsidium von 6,5 oder gar 7 Zügen ausgeht, sei man prinzipiell für einen 3. Standort. Frage sei jedoch hier auch, ob eventuell die Pestalozzischule dafür infrage kommen könnte. Herr Riedmann erwidert hierauf, die Beantwortung dieser Frage könne sich beim Landratsamt noch Jahre hinziehen, Stand heute gebe es noch nicht einmal die Option auf ein Zimmer für die Grundschule in der Pestalozzischule. Herr Dr. Grafmüller stellt fest, seiner Ansicht nach rede man in dieser Diskussion am eigentlichen Thema vorbei. Die Jakob Gretser Grundschule müsse renoviert werden, eventuell 4 zügig, die Grundschule Leimbach 2 zügig. Unter 6 Züge sei seiner Meinung nach nicht realistisch, die Idee einen 3. Standort aufzubauen und somit eine 6 oder 6,5 Zügigkeit herzustellen und das ganze für deutlich weniger Kosten, halte er für zukunfts- und auch ausbaufähig. Er sehe hier keine andere Lösung. Eine eventuell sogar 5 zügige Grundschule wolle schon allein vom pädagogischen Konzept her gesehen sicherlich niemand, die Jakob-Gretser Schule sei jetzt schon die größte Grundschule im ganzen Landkreis. Ein 3. Standort sei deutlich billiger als der große Ausbau an der Jakob Gretser Grundschule. Die Umweltgruppe befürworte dies, man habe bereits damals mit dem Anbau an der Jakob Gretser Grundschule eigentlich einen Fehler gemacht. Auf Nachfrage von Herrn Neumann, ob die 25,5 Millionen € Kosten ohne Indexierung seien, erklärt Herr Riedmann, dies sei so richtig. Herr Neumann erklärt, man habe nun Anträge eingereicht und bereits per Mail verschickt bekommen, er schlage eine separate Sitzung nur zu diesem Tagesordnungspunkt vor. In vielen Dingen gebe es Konsens aber es fehle auch noch viel Klarheit. Herr Riedmann erklärt, man brauche zusätzliche Informationen der Gemeinderäte um hier nochmals konkrete Vergleiche anstellen zu können. So wie er es verstanden habe, solle das Konzept von WSA damit nicht mehr verfolgt werden. Er wolle mit Herrn Mueller besprechen, ob man für die Jakob Gretser Grundschule relativ zügig nochmals die Kosten für eine Sanierung des

Gebäudes, die Turnhalle und einen Erweiterungsbau eruieren könne. Das gleiche brauche man dann noch für die Grundschule Leimbach bei 2 Zügen. Herr Haas meldet sich noch zu Wort und stellt fest, er könne den Ausführungen von Hr. Dr. Grafmüller folgen. Gefühlt fange man nun zum 3. Mal bereits bei 0 an. Er halte einen 3. Standort für sehr sinnvoll, hier habe man die größtmögliche Flexibilität auch für die Zukunft. Er sei für den 3. Schulstandort. Herr Riedmann erwidert, Herr Haas habe ihm die Worte vorweggenommen, wenn man hier wieder von vorne anfangen, falle man wieder weiter zurück. Man habe heute eine in dieser Tiefe noch nie gemachte Vorlage auftragsgemäß an den Gemeinderat geliefert. Es war vorher niemals die Rede, das Konzept von WSA komplett außen vor zu lassen und mit der Jakob-Gretser Grundschule nochmals ganz von vorne anzufangen. Dann sei man wieder so weit wie 2014. Er sei überzeugt, dass man mit dem jetzigen 3. Standort ein Konzept habe, das günstiger und flexibler sei und somit auch auf die Zukunft ausgerichtet. Sein Wunsch wäre es, dies mit einer großen Mehrheit zu entscheiden, und nicht mit knappen Mehrheiten.

Sitzungsunterbrechung: 20:24 Uhr

Weiterführung der Sitzung: 20:33 Uhr

Herr Riedmann erklärt, falls die Abstimmung verschoben werden sollte, er habe von Herrn Mueller die Information bekommen, dass dieser mindestens weitere 3 Monate benötige, um die entsprechenden Kostenaufstellungen sowohl für die Jakob-Gretser Grundschule als auch für die Grundschule Leimbach zu erhalten. Somit könne man erst im September voraussichtlich mit weiteren Informationen rechnen. Er habe aber in den vorherigen Gesprächen die Rückmeldung erhalten, dass man heute zur Abstimmung kommen wolle. Diesen Wunsch wolle man nun berücksichtigen. Deshalb wolle man nun über den ergänzenden Antrag der Fraktionen der SPD und CDU abstimmen.

A. Entscheidung über den gemeinsamen Antrag der Fraktionen von CDU und SPD

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat lehnt den gemeinsamen Antrag der Fraktionen CDU und SPD mit 10 Ja-Stimmen (C. Achilles, U. Achilles, Zimmermann, Brielmayer, Koners-Kannegießer, Sträßle, Mock, Wild, Pfluger, Viellieber), 16 Nein-Stimmen (Riedmann, Alber, Bischofberger, Bitzenhofer, Blezinger, Deiters Wälischmiller, Dr. Gantert, Dr. Grafmüller, Gretscher, Haas, Heimgartner, Holstein, Mutschler, Neumann, Steffelin, Obwald.) und keiner Enthaltung ab.

Von den Beschlussvorschlägen der Verwaltung solle heute über die Punkte 1,2 und 4 separat abgestimmt werden, über den unter Punkt 3 wird heute nicht abgestimmt.

B. Entscheidung über die Beschlussvorschläge der Verwaltung

B E S C H L U S S:

1. Der Gemeinderat beschließt einstimmig,

von der Grundschulkonzeption und der Bewertungsmatrix Kenntnis zu nehmen.

2. Der Gemeinderat beschließt mit 14 Ja-Stimmen(Riedmann, Alber, Bischofberger, Bitzenhofer, Blezinger, Deiters Wälischmiller, Dr. Grafmüller, Gretscher, Haas, Heimgartner, Holstein, Mutschler, Steffelin, Oßwald.), 10 Nein-Stimmen(C. Achilles, U. Achilles, Zimmermann, Brielmayer, Koners-Kannegießer, Sträble, Mock, Wild, Pfluger, Viellieber) und 2 Enthaltungen (Neumann, Dr. Gantert) aufgrund der vorgelegten Grundschulkonzeption einen dritten Grundschulstandort in Markdorf-Süd umzusetzen.

4. Der Gemeinderat beschließt mit 14 Ja-Stimmen(Riedmann, Alber, Bischofberger, Bitzenhofer, Blezinger, Deiters Wälischmiller, Dr. Grafmüller, Gretscher, Haas; Heimgartner, Holstein, Mutschler, Steffelin, Oßwald), 9 Nein-Stimmen(C. Achilles, U. Achilles, Zimmermann, Brielmayer, Sträble, Mock, Wild, Pfluger, Viellieber) und 3 Enthaltungen(Dr. Gantert, Koners-Kannegießer, Neumann), im Rahmen einer weiteren Gemeinderatssitzung über den Standort der dritten Grundschule zu entscheiden.

11. Bebauungsplan Oberfischbach Ost - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beratungsunterlagen:

Frühere Beratungen

27.02.2018 GR Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Oberfischbach Ost“;
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Sachverhalt:

Nachdem die Erweiterungsabsichten des angrenzenden Baumarktes eingestellt wurden, soll die Fläche östlich der Brunnisach und südlich der Kreisstraße 7742 (Riedheimer Straße) als Gewerbefläche entwickelt werden. Hierzu wurde am 27.02.2018 im Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss gefasst. Vorgesehen ist inzwischen die Umsiedlung der Straßenmeisterei und der Wertstoffhofs des Bodenseekreises, wie auch die Möglichkeit zur Umsiedlung des Bauhofes der Stadt Markdorfs an diesen Standort.

Hierzu musste der bisherige Geltungsbereich Richtung Osten und Süden, auf Grundstücke der Gemarkung Riedheim, vergrößert werden. Durch die Ansiedlung von drei Einrichtungen öffentlicher Träger entstehen Synergieeffekte zwischen den drei Gewerbeeinheiten (siehe Gesamtkonzept). Entlang der Kreisstraße 7742 sollen Flächen für die Anlage eines gemeinsamen Geh- und Radweges ausgewiesen werden. Ein zusätzlicher Kreisverkehr könnte an der Kreisstraße 7742 entstehen, mit einem zusätzlichen Abzweig nach Norden, zum geplanten Baugebiet "Klosteröschle". Die Notwendigkeit für einen Kreisverkehr wie auch die Kostenanteile werden derzeit vom Landratsamt geprüft.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umschließt die folgenden Grundstücke der Gemarkung Markdorf, Flst.-Nrn. 3341 (Teilfläche), 3343 (Teilfläche), 3343/1, 3354 (Teilfläche), 3354/1

(Teilfläche), 3356 (Teilfläche) sowie der Gemarkung Riedheim, Flst.-Nrn. 1749 (Teilfläche), 1750, 1751, 1752, 1763 (Teilfläche).

Für die geplanten Nutzungen wurde auf Basis der Objektplanung ein flexibles Festsetzungskonzept in Form des vorliegenden Vorentwurfes des Bebauungsplanes ausgearbeitet (siehe Gesamtkonzept). Es wird ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,80 und einer Gebäudehöhe von 15 m im nördlichen Plangebiet bzw. 18 m im südlichen Plangebiet festgesetzt. Zur Brunnisach wird ein Gewässerrandstreifen von 5 m zur Böschungsoberkante eingehalten. Auch die Nähe des Gewerbegebietes zum geplanten Baugebiet "Klosteröschle" wurde berücksichtigt, in dem Lärmkontingente im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird noch eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird auch ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt, der unter anderem die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a Abs. 3 BauGB enthält.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes (M 23 a) wurde in der Verbandsversammlung des GVV Markdorf am 23.10.2019 die Aufstellung und die frühzeitigen Beteiligungen beschlossen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt den Vorentwurf in der Fassung vom 27.01.2020 und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Diskussion:

Herr Schlegel erklärt an Hand der Beratungsunterlagen den Bebauungsplan mit den Erweiterungen, den geplanten Kreisverkehr mit Geh- und Radweg sowie den 5 m breiten Grünstreifen entlang der Brunnisach. Er zeigt die Höhenlinien geteilt in den Bereich mit 15m im vorderen Bereich und 18 m Höhe im hinteren Bereich und die vorläufige Planung der Straßenmeisterei sowie Bauhof und Wertstoffhof mit Erweiterungsmöglichkeiten. Eine angesprochene komplette Verknüpfung der Straßenmeisterei mit dem Bauhof sei baulich nicht möglich, da es 2 verschiedene Einheiten seien. Lediglich im Außenbereich könne man z.B. beim Salzlager Synergie-Effekte erreichen. Herr Riedmann ergänzt hierzu, die Darstellung des Bauhofs sowie des Wertstoffhofes seien im Moment lediglich grobe Darstellungen, für eine Planung in den nächsten Jahren. Auch der Landkreis sei sich im Moment noch nicht sicher, wie er mit dem dort geplanten Wertstoffhof weiter verfahren solle, da die Deponie Weiherberg ja nur wenige Kilometer entfernt liege. Herr Riedmann erklärt noch, dass der ursprünglich den Räten vorliegende Beschluss im Textteil noch berichtigt worden sei (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 Abs. 1 BauGB). Frau Gretscher möchte wissen, ob hier auch ein Radweg geplant sei und bis wohin dieser gehe. Sie ist der Meinung, es sei wenig sinnvoll, dass 2

Kreisverkehre so dicht beieinander gebaut werden. Dies solle man doch nochmals überdenken. Herr Schlegel erklärt, der Radweg werde auf der kompletten Breite des Plangebietes fortgesetzt, aber nicht nach Riedheim hinein. Herr Riedmann erklärt, der Kreisverkehr sei im Vorschlag so enthalten, da dieser auch bereits die Zufahrt für das nördlich geplante Wohngebiet Klosteröschle sei. Er wäre auch in punkto Lärmschutz ein Gewinn. Herr Holstein erklärt, das sei das, was die Freien Wähler schon lange als Wunsch hätten, nämlich den Bauhof auszugliedern. Auf Nachfrage erklärt Herr Riedmann, der Bauträger könnte 0,8 der Grundflächenzahl mit der Bauhöhe von 15 m ausnutzen. Es sei jedoch sicherlich so, dass der Landkreis nur die Fläche kaufe, die er unbedingt benötige. Wenn das klar sei, könne man dann in weitere Diskussionen einsteigen, was man mit der anderen Fläche dann mache. Auf Nachfrage von Herrn Bitzenhofer erklärt Herr Riedmann, dass es eine separate Zufahrt für den Bauhof und der Straßenmeisterei geben solle, sowie eine gemeinsame Abfahrt. Laut Herr Schlegel müssen jedoch beide hergestellt werden, auch wenn zunächst kein Bauhof gebaut werden sollte. Frau Deiters Wälischmiller erklärt, sie halte es für positiv, der jetzige Schulweg zum Bildungszentrum führe direkt an der bis jetzt genutzten Salzlagerhalle des Landkreises vorbei. Auf die Frage was es mit dem Waschplatz auf sich habe erklärt Herr Schlegel, dieser diene zum Reinigen der Fahrzeuge der Straßenmeisterei.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Vorentwurf in der Fassung vom 27.01.2020 und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

12. Durchführung von freihändigen Ausschreibungs- und Auswahlverfahren für die Vergabe von Grundstücken oder Gebäuden

12. Durchführung von freihändigen Ausschreibungs- und Auswahlverfahren für die Vergabe von Grundstücken oder Gebäuden

Beratungsunterlagen:

Der Gemeinderat hat sich bereits mehrfach mit der Option der Möglichkeiten von Grundstücks- und Gebäudeausschreibungen beschäftigt.

Konkret könnte es beispielsweise um die Vergabe eines Grundstückes im Gewerbegebiet Riedwiesen IV gehen, welches im Rahmen einer anspruchsvollen Bebauung zur Nutzung als Gewerbepark für kleinere Unternehmen oder für Start-ups verwendet werden könnte. Das Verfahren wäre ebenfalls geeignet für einen Investorenwettbewerb zur Privatisierung von vorhandenen städtischen Gebäuden mit einer künftigen, vom Gemeinderat zu bestimmenden Nutzung.

Zielsetzung der Verfahren wäre es, möglichst viele Interessenten zu gewinnen, um alternative Bebauungs- und Nutzungs-/Betreiber-Konzepte zu erhalten, die dem Gemeinderat eine möglichst breite Auswahlmöglichkeit bieten. Im Gegensatz zu einem Planungswettbewerb, sollen die Interessenten ein Angebot für den Erwerb der Flächen/Gebäude abgeben, welches mit einem Nutzungskonzept und baulich- architektonischen Vorschlägen verbunden ist. Grundlage für ein derartiges Angebot bilden die vom Gemeinderat festzulegenden Vorgaben

und Vorstellungen zur Nutzung und Bebauung. Vorteil dieser Vorgehensweise ist, dass die Stadt für überschaubare Kosten vielfältige Angebote und Planungen erhalten kann.

Darüber hinaus entsteht durch das offene Verfahren eine möglichst hohe Transparenz bei der Vergabe von Grundstücken und Immobilien.

Im Rahmen der Sitzung wird Herr Gustke vom Büro SLP, Stuttgart, den Gemeinderat über die Möglichkeiten und die Verfahrensschritte solcher Ausschreibungen informieren. Das Büro SLP verfügt über umfangreiche Referenzen in der Projektentwicklung und der Durchführung von Ausschreibungsverfahren.

Die Information könnte dem Gemeinderat als Grundlage dafür dienen, über das weitere Verfahren für eine Ausschreibung eines Gewerbegrundstücks oder einer zu entwickelnden Immobilie zu entscheiden.

Diskussion:

Herr Bürgermeister Riedmann begrüßt Herrn Gustke von der Firma Stadt Land Plan (SLP) aus Stuttgart. Ziel sei es, auf einem Grundstück eine Art Gewerbepark zu errichten, für mehrere kleinere Gewerbebetriebe, die bei der Vergabe der größeren Grundstücke nicht zum Zuge kommen würden. Heute wolle man vorstellen, wie so etwas mit einem Investorenwettbewerb umgesetzt werden könnte, der von der Firma SMTP durchgeführt werden könnte. Herr Gustke stellt sich und sein Team vor und klärt die Tätigkeitsschwerpunkte der Firma, wie z.B. Ortskernsanierungen, Projektentwicklungen, Planungswettbewerbe und Ausschreibungsverfahren und zeigt aktuell umgesetzte Projekte. Hier in der Gegend z.B. in Oberteuringen, in Salem die neue Mitte und in Friedrichshafen mehrere Projekte. Thema heute sei die Durchführung von freihändigen Ausschreibungs- und Auswahlverfahren für die Vergabe von Grundstücken oder Gebäuden. Hier gelte es zu beachten, ob das Vergaberecht mit Über- und Unterschwellenwert gelte, oder ob es nur Grundstücksgeschäfte seien. Er geht anhand seiner Präsentation auf verschiedene Details ein, hier z.B. auf den Verkauf von Grundstücken durch die Stadt und was dabei bezüglich der Ausschreibungen alles zu beachten sei. Er erklärt anhand einer Grafik zum Verkauf von Grundstücken, wie es dann durch die Firma SLP durchgeführt würde. Die Stadt habe somit das Sagen bei der Auswahl des Investors, sie könne Bedingungen an den Kaufvertrag sowie an das Baugesuch knüpfen und der Investor trage das wirtschaftliche Risiko für Bau, Verkauf und Vermietung. Im Vordergrund stehe hier nicht die Erzielung eines maximalen Erlöses sondern das kommunale Ziel, Grundstücksvergaben für städtebauliche, strukturelle oder soziale Zwecke zu vergeben. Herr Riedmann erklärt, Ziel sei es, zu versuchen, in Markdorf einen Investor für einen Gewerbepark auf einem Grundstück in Riedwiesen zu finden. Denkbar sei ein solches Verfahren auch im Wohnbau, so z.B. im neuen Gebiet Klosteröschle. Er stellt die Frage, ob man sich eine Zusammenarbeit mit der Firma SLP zu diesem Zweck vorstellen werden könne. Herr Haas erklärt, er halte das für dieses Vorhaben für gut, es Sorge für deutlich mehr Transparenz. Nur durch Wettbewerb könne man lediglich einen besseren Verkaufserlös erzielen. Er sehe allerdings in diesem Verfahren auch Anteile, die nicht öffentlich behandelt werden müssten. Herr Gustke bestätigt dies, es könne nicht alles in die Öffentlichkeit gebracht werden. Der Gemeinderatsbeschluss müsste

jedoch dann öffentlich geschehen. Am Schluss möchte man dadurch eine größtmögliche Transparenz bei der Vergabe ermöglichen. Herr Bitzenhofer möchte wissen, wie hoch die Entlohnung sei, ob auch Kommunen als Käufer auftreten können und wie das Verhältnis zur Bauherrschaft bzw. den Investoren sei. Herr Gustke erklärt, die Entlohnung sei vom Verkaufserlös unabhängig, selber hätten sie bereits Bauherrengemeinschaften gegründet, allerdings nicht im gewerblichen Bereich. In Oberteuringen habe die Kommune die Wohnung selbst gebaut und danach zur Nutzung an andere weiter verkauft. Prinzipiell binde dies viel Manpower bei der Gemeinde, die Firma SLP habe jedoch hier sehr viel Arbeit abnehmen können. Über die Nutzung in einem Gewerbegebiet müsse man vorher sprechen, z.B. ob hier nur Startups unterkommen oder ob man einen Gewerbepark errichten wolle. Auch käme die Möglichkeit einer Clusterbildung für verschiedene Branchen infrage. Auf die Frage von Herrn Pfluger, ob man dann anstatt der festgelegten 150 € pro Quadratmeter auch 300 € pro Quadratmeter Erlös erzielen könne, erwidert Herr Gustke, Ziel sei es, nicht den größtmöglichen Erlös zu erwirtschaften, sondern die geplanten Konzepte oder Ziele zu erreichen. Herr Mutschler möchte wissen, ob man hier bereits kommunale Ziele formuliert habe, Herr Riedmann erwidert hierauf, Ziel sei es, lokale kleine Unternehmer zu erreichen, die somit auf einem Grundstück z.B. in einem Gewerbepark unter einem Dach unterkommen könnten. Die Stadt könne so den Gewerbepark entwickeln und fördern und für unterschiedliche Nutzungen nutzbar machen. Herr Wild meldet sich und erklärt, Ziel sollte es sein, dass kleinere Betriebe durch die vorhandenen größeren angezogen werden. Ihn überzeuge das jetzt vorgestellte Konzept nicht, denn die Sicherheit durch den Immobilienkauf habe der Kleinunternehmer so nicht. Herr Riedmann erwidert, kleine Handwerker wollen alle in Grundstücke investieren, es sei jedoch vorgesehen, dass ein Investor dieses Projekt umsetze und dort kleinere Betriebe ansiedle. Die Firma SLP erhalte für ihre Arbeit 18.000 €.

B E S C H L U S S:

1. Der Gemeinderat nimmt die Information über die Möglichkeiten eines Ausschreibungsverfahrens einstimmig zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt mit 25 Ja-Stimmen und einer Enthaltung (Holstein), die Firma SLP mit der Durchführung einer Ausschreibung für einen Gewerbepark im Gewerbegebiet Riedwiesen zu beauftragen.

13. Wirtschaftsplan Spitalfonds 2020

- Einbringung und Beratung

Beratungsunterlagen:

Der Wirtschaftsplan soll im Rahmen der Sitzung vorgestellt und erläutert werden. Im Rahmen einer weiteren Sitzung können die Anregungen des Stadtrates eingearbeitet und der Wirtschaftsplan verabschiedet werden.

Grundlagen:

Seit 01.01.1996 gilt für alle Altenpflegeheime die Pflegebuchführungsverordnung (PBV). Die Pflegebuchführungsverordnung verpflichtet die Heime zur Buchführung nach den

Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung (§ 3 Abs. 1 PBV). Mit Übernahme der ursprünglichen kameralen Buchführung des Restspitals in die Buchhaltung des Pflegeheims zum 01.01.2018 liegt ein einheitliches Rechnungssystem beim Spitalfonds Markdorf vor. Die hierfür erforderliche Eröffnungsbilanz befindet sich derzeit in der Aufstellung.

Zum 01.01.2017 traten ebenfalls wesentliche Bestimmungen des Pflegestärkungsgesetzes II und III (PSG II und PSG III) in Kraft. Es handelte sich um die umfassendste Reform seit Einführung der Pflegeversicherung.

Wirtschaftsplan 2020

Der Wirtschaftsplan 2020 für den Spitalfonds Markdorf schließt mit einem ausgeglichenem Ergebnis ab. Dabei berücksichtigt ist jedoch eine Fehlbetragsabdeckung durch die Stadt Markdorf mit rd. 110 T€.

Die Gliederung des Wirtschaftsplanes 2020 folgt – bis auf eine wesentliche Änderung die im Rahmen der Sitzung umfassend erläutert wird – weitgehend dem Format der Vorjahre. Anders als in den Vorjahren werden das Altenpflegeheim St. Franziskus und die im sogenannten Restspital zusammengefassten weiteren Geschäftsbereiche Betreutes Seniorenwohnen, Weinbau, Mehrgenerationenhaus und Allgemeines Grundvermögen nicht mehr getrennt dargestellt. Vielmehr zeigen der Erfolgsplan (Seite 8 f.) und die Erfolgsübersicht (Seite 10) jeweils die Gesamtwerte der Kontogruppen. Dadurch ist die Vergleichbarkeit der Planwerte 2020 mit den Vorjahren in der Erfolgsübersicht eher gegeben. Im Erfolgsplan dagegen sind die Kontogruppen in etlichen Bereichen im Jahr 2020 deutlich differenzierter dargestellt, als in den Vorjahren, wodurch teilweise keine Vergleichbarkeit mehr besteht. Besonders auffallend sind hierbei die Positionen ‚Lebensmittel‘ und ‚Miete und Leasing‘, wie in den Erläuterungen zum WP beschrieben. Hintergrund ist eine differenziertere und geschäftsfeldbezogene Zuordnung von Aufwendungen.

Wesentliche Erträge im Erfolgsplan sind die Einnahmen aus Heimentgelten mit 1,715 Mio. € (Pflegeleistungen 1,145 Mio. €, Unterkunft und Verpflegung 0,36 Mio. €, Betreuung 0,07 Mio. €, Erträge aus Investitionskosten 0,14 Mio. €).

Weitere Erlöspositionen ergeben sich insbesondere aus den Entgelten für die Betreute Seniorenwohnanlage mit 0,46 Mio. €, der Verpachtung mit 0,11 Mio. € und den Umsätzen aus externem Catering mit 0,31 Mio. €.

Die größten Aufwendungen liegen bei den Personalkosten mit 1,93 Mio. € und beim Sachaufwand mit 1,08 Mio. €. Für Abschreibungen fällt im Jahr 2020 ein Betrag von 86.000,- € an.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf des Spitalfonds Markdorf durch die Stadt wird mit 110.070 € niedriger angesetzt, als im Vorjahr (150.000 €). Sofern die eingeleiteten Maßnahmen durchgreifen, ist zu erkennen, dass sich die wirtschaftliche Gesamtsituation des Spitalfonds weiter deutlich entspannt.

Wichtige Fundamentsteine für die wirtschaftliche Erholung sind die wieder stabile Belegungssituation im Pflegeheim, eine erfolgte Überarbeitung der Preise für externes Catering (Essen auf Rädern; Mittagessen für Schulen und Kindertagesstätten) und die Anhebung der Betreuungspauschale in den Betreuten Seniorenwohnungen. Gleichzeitig konnten im Personal- und besonders im Sachkostenbereich gezielte Einsparungen erreicht werden. Andererseits stehen der Vermeidung von Aufwendungen für Fremdpersonal Personalkostensteigerungen durch eingestellte Pflegekräfte gegenüber. Diese Mehrkosten werden im Jahr 2020 durch eine eingerechnete Anpassung der Pflegesätze teilweise aufgefangen.

Die ersten gedanklichen Ansätze für einen ggf. zu realisierenden Ergänzungsneubau finden in diesem Wirtschaftsplan noch keinen Niederschlag.

Diskussion:

Herr Riedmann begrüßt Herrn Lang und erklärt, die Unterlagen für den Wirtschaftsplan des Spitalfonds seien erst am Freitag relativ kurzfristig gekommen, deshalb habe man keine Zeit für eine ausführliche Beratung gehabt. Er schlägt deshalb vor, die Beratung auf die kommende Sitzung zu vertagen. Herr Lang erläutert den Haushaltsplan und erklärt, dieser setze sich nun etwas anders zusammen, man habe die Bereiche einzelnen Kostenstellen zu geordnet, es gebe nun eine interne Gewinn- und Verlustrechnung für alle Bereiche. 2018 seien die einzelnen Geschäftsfelder noch unübersichtlich gewesen, nun sehe es im Vergleich zu den Vorjahren etwas anders aus, darüber wolle er dann in der Beratung in der nächsten Sitzung eingehen. 2018 beliefen sich die Zuwendungen von Seiten der Stadt Markdorf auf 467.000 €, 2019 auf 150.000 € und im Jahr 2020 wurde dies auf ca. 110.000 € reduziert. Es muss aber gesagt werden, dass 2020 ca. 100.000 € weniger Erlöse wegen dem fehlenden Weinverkauf zustande kommen sind. Die Nachfrage nach Bettenplätzen steige stetig an, das Haus sei im Moment voll belegt, pro Woche habe man mindestens 5 Anfragen, die man negativ bescheiden müsse. Aktuell beschäftige man keine Fremdkräfte mehr im Haus. Man müsse wissen, dass Leasingkräfte im Pflegebereich das 2 bis 2,5 fache einer festangestellten Pflegekraft kosten. Frau Gretscher stellt fest, der Haushaltsplan 2018 sei noch nicht abgeschlossen, wie wolle man dann den für 2020 beschließen. Herr Lang erklärt, den Abschluss 2017/18 werde man bis zur Jahresmitte abgeschlossen haben, für das Jahr 2020 brauche man dann einen neutralen Start mit +/- 0. Man rechne 2020 mit einem Zuschuss von ca. 100.000 € von Seiten der Stadt. Herr Riedmann bestätigt, der Umstieg von der Kameralistik auf die Doppik sei nicht ganz einfach. Den Jahresabschluss werde es bis zur Sommerpause für den Spitalfonds geben. Herr Bitzenhofer fragt nach der Belastbarkeit der Zahlen, 2019 seien bei Wasser und Gas keine Angaben gestanden. Herr Lang erwidert hierauf, im Energiebereich müsse man auf Seite 8 Position Nummer 8 schauen, hier sei der Wert dargestellt. In Summe sei es der gleiche Wert, nur in einer differenzierten Darstellung. Herr Haas verweist auf Seite 9, dort sollten 110.000 € im Ergebnishaushalt auftauchen, Herr Lissner erklärt, dies sei auch so. Herr Riedmann bestätigt, es gebe bereits deutliche Verbesserungen, so sei der Weinverkauf früher nachlaufend abgerechnet worden, dies werde jetzt dann jedoch auslaufen. Herr Lang erklärt auf Seite 8 nochmals die Position Nummer 6, Umsatzerlöse aus dem Weinverkauf, dieser habe 2019 noch bei 196.000 € gelegen, 2020 nur noch bei 23.500 €. Herr Lissner

geht auf die Liquidität ein, früher gab es Überschüsse, es sei sehr wenig investiert worden, und diese habe dann die Stadt bezahlt. Ab 2016 gebe es jedoch erhebliche Finanzierungsdefizite. Auf die Frage von Herrn Pfluger nach den dargestellten 5,5 Millionen € im Investitionsbereich erklärt Herr Lang, dies sei eingetragen für einen möglichen Neubau, um hier entsprechende Anpassung gemäß der Landesheimbauverordnung zu ermöglichen. Bis 2024 habe man noch die Ausnahmegenehmigung für die Doppelzimmer, bei geplanten 40 Plätzen koste ein Pflegeplatz ca. 133.000 €. Herr Riedmann ergänzt, der Neubau stehe in der jetzigen Vorlage noch nicht drin, erst in der Ergänzung des Haushaltsplans. Frau Mock stellt fest, es seien 144.000 € an Krediten getilgt worden, und ob dies vom Gemeinderat beschlossen wurde, ihnen sei nichts vorgelegt worden. Herr Lissner bestätigt die Kredittilgung, dies habe man ähnlich wie bei Wasser und Abwasser kurzfristig durchgeführt, da es wirtschaftlich sinnvoll gewesen sei.

B E S C H L U S S:

1. Der Gemeinderat nimmt einstimmig Kenntnis von der Wirtschaftsplanung und berät diese.
2. Der Wirtschaftsplan wird im Rahmen einer der nächsten Sitzungen verabschiedet.

14. Bauvoranfrage

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Flst. Nr. 1392/8, Zum Säntisblick 11

Beratungsunterlagen:

Planung

- Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage
 - Grundmaße 24,12 m auf 22,49 m
 - 2 Vollgeschosse (Erdgeschoss und Gartengeschoss), zuzüglich Tiefgaragengeschoss (teilweise erdüberdeckt) und Attikageschoss
 - Hauszugang auf der Nordseite
 - Flachdach, allseitige Rücksprünge auf der Attikageschoss-Ebene
 - Wandhöhe talseitig: ca. 6,50 m
 - 9 Wohneinheiten
- Tiefgarage/Stellplätze
 - Tiefgaragenzufahrt von Westen
 - 12 Stellplätze und Fahrradstellplätze
 - Im Süden erdüberdeckt über ca. 7,63 m
 - 2 oberirdische Stellplätze

Bebauungsplan

„Kreuzgarten“ (rechtskräftig: 14.05.1993)

Wesentliche Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), max. 2 VG, GRZ 0,4; GFZ 0,7; Einzelhaus
WH max. 6,50 m talseitig, bergseitig nicht festgesetzt, Sattel- oder Walmdach DN 30-38°;
Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der festgesetzten
Flächen für Garagen zulässig, keine Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten

Befreiungen

1. abweichende Dachform (Flachdach anstelle von Sattel- oder Walmdach)
2. Stellplätze außerhalb des Bauraumes
3. Überschreitung des Bauraumes mit der Tiefgaragenzufahrt und Rampe

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan „Kreuzgarten“ aus dem Jahr 1993 sieht generell zweigeschossige Bebauung mit Sattel- oder Walmdach vor. Auf Grund der vorherrschenden Hanglage im Plangebiet sind das Erdgeschoss und das Hang- oder Gartengeschoss als Vollgeschosse vorgesehen. Dachgeschosse dürfen keine anrechenbaren Vollgeschosse sein. Vorgaben oder Beschränkungen hinsichtlich der Gebäudekubatur oder der zulässigen Wohneinheiten enthält der Bebauungsplan nicht. Somit sind, je nach Größe der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baufeldgrößen auch große Gebäude möglich.

Anstelle eines Satteldaches mit einer Dachneigung im Bereich von 30° - 38° wurde in der Planung ein Flachdach vorgesehen. Im Plangebiet sind bereits mehrere Gebäude mit Flachdach umgesetzt, zuletzt bei dem vergleichbaren Objekt Zum Säntisblick 13 mit Baugenehmigung vom 10.05.2019.

Die vorliegende Bauvoranfrage berücksichtigt mit einem Staffelgeschoss den Dachraum eines möglichen Satteldaches mit Dachneigung von 38°. Die Befreiung wird auch damit begründet, dass bei einem Flachdach die Sicht der Oberlieger deutlich weniger beeinträchtigt wird. Die Verwaltung empfiehlt, dieser Befreiung zuzustimmen.

Laut Begründung zu dem Bebauungsplan „Kreuzgarten“, Seite 4 wurde auf die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen im Anbetracht der relativ großen Grundstücke mit der vorherrschenden Einzelhausbebauung verzichtet, da man davon ausging, dass auf den Grundstücken genügend Stellplätze geschaffen werden.

In der vorliegenden Planung verhindern die Senkrechtstellplätze entlang der Straße einen Vorgarten. Von Seiten der Verwaltung wird angeregt, sofern eine Befreiung von Stellplätzen außerhalb des Bauraumes erforderlich sein sollte, diese abzulehnen und empfiehlt generell im Hinblick auf die fehlenden Besucherstellplätze im öffentlichen Raum eine Überprüfung und Umplanung der Stellplatzlage und –anzahl auf dem Privatgrundstück (siehe B-Plan Begründung).

Die Tiefgaragenzufahrt und die Rampe liegen in der nicht überbaubaren Fläche. Die Verwaltung schließt sich der Empfehlung des Baurechtsamtes an, das die Tiefgaragenrampe um

geplant wird und die dann freiwerdende Fläche eingegrünt werden sollte. In Verbindung mit der oben genannten Umplanung der Stellplätze wird empfohlen, dieser Befreiung nicht zuzustimmen.

Das geplante Mehrfamilienhaus entspricht im Grundsatz den Vorgaben des Bebauungsplanes. Nach Umplanung der genannten Abweichungen wäre das Bauvorhaben gemäß § 30 BauGB zulässig, da es dann den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Diskussion:

Herr Schlegel geht anhand der Sitzungsunterlagen auf die Bauprojekte im Sämtisblick, die teilweise auch bereits schon beschlossen wurden ein. Er erklärt den geplanten Geschosswohnungsbau innerhalb des Baufeldes, sowie die Tiefgarageneinfahrt außerhalb des Baufeldes. In der Sitzungsvorlage gebe es 3 Befreiungen, einmal das Flachdach deutlich zurückgesetzt, zum 2. Hangseits eine zweigeschossige Bebauung und zum 3. die Befreiung für Stellplätze direkt am Sämtisweg senkrecht zum Grundstück, dann wäre dort aber kein Grünstreifen mehr. Wichtig sei, dass es sich um eine Bauvoranfrage handele, weshalb die Pläne auch noch sehr rudimentär seien. Mit dem Bauherrn wurde die Befreiung bereits besprochen, bis auf die Befreiung des Flachdaches werden die anderen Wünsche vom Bauherrn geheilt und zurückgenommen. Auch Besucherparkplätze sollten noch auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Herr Riedmann erklärt, da man noch keine neueren Unterlagen habe, wolle man heute die beantragten Befreiungen bis auf die Befreiung des Flachdaches ablehnen. Zum Bebauungsplan selbst erklärt er, man habe im letzten Jahr bereits ein relativ großes Einfamilienhaus und auch ein sehr großes Mehrfamilienhaus hier genehmigt, darüber sei bereits ausführlich diskutiert worden. Der Bebauungsplan enthalte einen kleinen Widerspruch zwischen dem schriftlichen einleitenden Teil und dem zeichnerischen Teil. Im schriftlichen Teil gehe man von einer kleinteiligen Bebauung aus, im zeichnerischen Teil seien es jedoch sehr große Baufelder. Laut Baurechtsamt habe dieser Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8, das bedeutet, dass man 40 % des Baufeldes bebauen darf und dies in der Höhe von 2 Vollgeschossen und dann nochmals ein Teilgeschoss obenauf. Der Bebauungsplan lässt genau dies, nämlich auch Gebäude in dieser Dimension absolut zu. Auch die Erschließung sei für Gebäude dieser Dimension gesichert, dies sei durch die Existenz eines rechtsgültigen Bebauungsplanes nachgewiesen. Der Bebauungsplan vor. Die Frage nach einer Veränderungssperre, bzw. einer Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes sei angesprochen worden, dies berge dann jedoch die hohe Gefahr einer reinen Verhinderungsplanung. Die Stadt wäre dann gegenüber den Bauherren regresspflichtig, was eine teure Angelegenheit werden könne. Das Regierungspräsidium habe gerade den Widerspruch von Anliegern über den Bau des Nachbargebäudes abgewiesen und die Bebaubarkeit des Grundstücks bestätigt. Das Flachdach sei bereits zweimal in der Nachbarschaft genehmigt worden, deshalb müsse man dieser Befreiung nun zustimmen. Sollten neue Befreiungen im Bauantrag kommen, werde man über diese selbstverständlich erneut abstimmen. Herr Holstein meldet sich und erklärt, im Bebauungsplan von 1993 habe man sicherlich nicht bedacht, dass hier bis zu 9 Wohnungen in ein Gebäude hinein kommen, die Verwaltung hätte hier früher reagieren und am Bebauungsplan arbeiten sollen. Man müsse berücksichtigen, dass dies dort oben keine Straßen sondern eher Wege seien, die dann auch ständig zuge-

parkt werden. Eine Tiefgarage mit 12 Plätzen werde sicherlich nicht reichen, da dort oben sicherlich auf jede Wohnung 2-3 Autos kommen. Man solle schauen dass die Autos vom Weg wegkommen. Herr Riedmann erwidert, es könnten große Regressforderungen auf die Stadt zukommen, wenn man den momentan gültigen Bebauungsplan ändern wolle. Herr Achilles ergänzt, auch der Gemeinderat habe die Pflicht der Bebauungsplan zu ändern, hier steht nicht nur die Verwaltung in der Pflicht. Der aktuelle Bebauungsplan sei ein qualifizierter Bebauungsplan und es stünde dort auch nicht etwas von einem Einfamilienhaus drin sondern von einem Einzelhaus. Der Bebauungsplan Döllenstraße sei bei weitem nicht so qualifiziert gewesen wie es hier der Bebauungsplan Kreuzgarten sei. Die Tiefgaragenzufahrt sollte man innerhalb des Baufeldes einplanen. Es sei sicherlich nicht leicht für die Anwohner sich an eine neue Situation zu gewöhnen, aber wenn es rechtlich nicht mehr angreifbar sei, müsse man den Zustand so belassen. Herr Riedmann erwidert, der Bauträger habe bereits signalisiert, die Zufahrt zur Tiefgarage umzugestalten. Herr Viellieber erklärt, es gebe hier Baurecht, man könne deswegen auch nicht dagegen stimmen. Wenn der Bauherr sich daran halte, werde auch kein Richter dagegen entscheiden. Das Flachdach sei bereits befreit, der Bauantrag somit in Ordnung. Frau Deiters Wälischmiller meldet sich und erklärt, in diesem Baugebiet finde im Moment ein Generationenwechsel statt, es sei verständlich dass die Veränderungen bei den Anwohnern teilweise für Entsetzen sorgen, aber es entstehen hier mehr Wohnungen die man auch brauche, dies sei ja auch im Sinne der Stadt. Wichtig sei, dass diese aber auf keinen Fall leer stehen. Sie halte den Bebauungsplan für sehr vorausschauend. Herr Riedmann stellt zur Information noch fest, im Burgstall habe ein Nachbar Einsprüche gegen einen Bauantrag erhoben, anschließend das Gelände selbst erworben und baue nun in der gleichen Dimension.

B E S C H L U S S :

Der Gemeinderat nimmt die Bauvoranfrage gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt einstimmig den o.g. Befreiungen - bis auf der Befreiung zum Flachdach - **nicht** zu.

15. Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge

Weitere Wünsche und Anträge aus den Reihen des Gemeinderates werden nicht mehr vorgebracht.

Herr Riedmann verweist auf die Terminübersicht für 2020, am 25. und 26. September finde die Klausurtagung statt. Ebenfalls weist er auf das ausgelegte Schreiben der DenkRaum Bodensee hin, hier gehe es um Bürgerdialoge im Bodenseeraum.

Ende der öffentlichen Sitzung 22:16 Uhr

Ohne weitere Diskussion schließt der Vorsitzende die Öffentliche Sitzung um 22:16 Uhr.

gez. Georg Riedmann
Vorsitzender

gez. Thilo Stoetzner
Protokollführer

Gemeinderat