



Stellungnahme der Initiative Bischofsschloss zum versuchten „Faktencheck“ der Stadtverwaltung

Die Ausgabe des Amtsblatts vom 31.8.2018 enthielt ein Flugblatt des Bürgermeisters, in dem der Versuch unternommen wird, unser Infoblatt zum Bürgerbegehren einem Faktencheck zu unterziehen. Es freut uns, dass der Bürgermeister und seine Helfer sich die Zeit genommen haben, sich mit unseren Argumenten auseinander zu setzen. Auch wir schätzen einen transparenten Diskussionsprozess und sind gern bereit zu den einzelnen Punkten des Faktenchecks Stellung zu beziehen, sowie die aufgeworfenen Fragen zu beantworten.

Ziel und Zweck unseres Infoblatts war in erster Linie die Bürgerschaft aufzuwecken und für eine Bürgerbeteiligung zu motivieren. Dies gelingt nur über schlagkräftige Argumente. Da unser Bürgerbegehren für einen Bürgerentscheid noch keine Abstimmung über das Projekt Rathaus im Bischofsschloss ist, sondern lediglich den Bürgerentscheid in dieser Sache einfordert, halten wir diese Informationstiefe nebst dem Hinweis auf unsere Internetseite, auf der nähere Informationen zu finden sind, für ausreichend. Eine weitere breite Information der Bürgerschaft mit ausreichender Detailtiefe ist selbstverständlich für die „Wahlkampfphase“ zum Bürgerentscheid vorgesehen.

Die folgenden Erläuterungen folgen derselben Reihenfolge wie auf dem Flugblatt des Bürgermeisters.

1. Das Rathaus im Bischofsschloss wird doppelt so teuer wie der Neubau des Rathauses in Salem

Unsere Zielidee ist die Erneuerung / Erweiterung des Rathauses am jetzigen Platz, insofern sind auch alle unsere Argumente in Richtung dieser Lösung fokussiert. Das Beispiel Salem sollte lediglich demonstrieren, dass man für 12 Millionen € Baukosten ein zweckmäßiges neues Rathaus auf einem erschlossenen Grundstück erstellen kann. (Diese Kosten werden sich übrigens nicht mehr signifikant erhöhen, da über 70 % der Bauleistungen bereits vergeben sind.)

Den von der Markdorfer Verwaltung für Salem hochgerechnete Vergleichspreis von 20,7 Millionen € interpretieren wir als „intelligenten“ Versuch die Kosten des Rathauses im Bischofsschloss in angenehmeren Licht erscheinen zu lassen, ist aber zur Wahrheitsfindung wenig hilfreich. Man kann nicht die kompletten Erschließungskosten und zwei Drittel der Kosten der riesigen Außenanlage allein dem Rathaus zuordnen, wenn der Anteil des Rathauses an der Gesamtfläche des öffentlichen Bereichs der „Neuen Mitte“ weniger als 20 % ist. Wer die Entwicklung in unserer Nachbargemeinde aufmerksam verfolgt hat, weiß dass ein großer Kostentreiber die 7750 m² Kopfsteinpflaster aus deutschem Granit im Bereich des Markplatzes waren. Auch der am Ende sehr teure künstliche Bachlauf durch den Bürgerpark hat herzlich wenig mit der Funktion eines Rathauses zu tun. Wir stimmen allerdings zu, dass ohne solche Erklärungen der Vergleich zu Irritationen führen kann.

2. Das Rathaus im Bischofsschloss kostet 400.000 € pro Mitarbeiter gegenüber sonst üblichen 200.000 €

In den Salemer Rathauskosten von 12,1 Millionen € ist ein Anteil von 1,5 Millionen für Bücherei und Tourist-Info ausgewiesen. Zieht man diesen Anteil ab kommt man auf Kosten pro Mitarbeiter von 240.900 €. Dieser Betrag ist im Vergleich zu anderen Verwaltungsgebäuden bereits extrem hoch, und lässt sich vermeintlich erklären durch eine hochwertige technische Ausstattung, die Klinkerfassade, sowie einem Nutzflächenpuffer für weiteres Wachstum der Salemer Verwaltung. Bei unserer Recherche zu Rathauskosten haben wir bundesweit 10 Objekte gefunden, welche in den letzten Jahren

realisiert wurden, bzw. zur Zeit in der Realisierung sind, wie z.B. Kleve, Göppingen, Leonberg, Tübingen, Gröbenzell. Die Preisspanne reicht von 80.000 € bis zu 150.000 € Kosten pro Mitarbeiter.

Die „üblichen 200.000 € pro Mitarbeiter“ wurden über die in der Baubranche übliche Berechnungsmethode (nach BKI) mittels Bruttogrundfläche (BGF) ermittelt. Geht man für das neue Rathaus am alten Platz mit einer Nutzfläche von etwa 2700 m², einer BGF von etwa 4500 m² und von einem sehr hohen Standard des Verwaltungsgebäudes aus, ergibt sich über diesen Berechnungsweg ein Preis von 11,8 Millionen € (9,68 Millionen € netto), bei angenommenen 60 Arbeitsplätzen sind das 191.900 € pro Mitarbeiter.

„In Markdorf wird in erster Linie ein bedeutendes Kulturdenkmal saniert“ heißt es im Faktencheck. Dagegen ist nichts einzuwenden, aber muss diese Sanierung ausschließlich über die Nutzung als Rathaus geschehen? Die Aufgabenstellung bzw. die zitierten „erweiterten Aufwendungen für denkmalpflegerische Belange“, auch wenn sie „in keinem Zusammenhang zu einer Rathausnutzung stehen“, wurden von der Stadt mit dem Kauf des Gebäudes übernommen und müssen bei jeglicher Art von Nutzung von ihr finanziert bzw. über entsprechende Einnahmen / Nutzungsentgelte refinanziert werden. Die Erwähnung des Rittersaals in diesem Zusammenhang verstehen wir nicht, da dieser auch schon vor dem Kauf des Schlossgebäudes im Besitz der Stadt war.

3. Mit den prognostizierten Umbaukosten von 18,4 Millionen € lässt sich das bestehende Rathaus weiter entwickeln und das Bischofsschloss für eine andere Nutzung sanieren

Ende 2015 wurden für die Sanierung und Erweiterung des Rathauses am jetzigen Platz Kosten von 12 bis 15 Millionen € genannt, abhängig davon wie weit das bestehende Rathaus zurückgebaut werden muss / kann und ob eine Tiefgarage enthalten ist. Im Rahmen unserer Fragenaktion an Verwaltung und Gemeinderat Anfang Juli haben wir deshalb noch einmal die Frage nach einem Update dieser Kostenschätzung aus 2015 gestellt. Die Antwort der Stadtverwaltung enthielt keine neuen Zahlen, also war diese Preisspanne die Basis für unsere Argumentation. Wenn jetzt behauptet wird, die Sanierung und Erweiterung des Rathauses ließe sich für diesen Preis nicht realisieren, hätten wir gern gewusst, auf welcher Berechnungsbasis diese neue Erkenntnis beruht.

Wenn wir in unserem Infoblatt schreiben, gleichzeitig ließe sich „das Bischofsschloss in einen Zustand bringen, der einen erneuten Hotelbetrieb oder eine dem Gebäudekomplex angemessene bürgernahe Nutzung offenlässt“ (bitte richtig zitieren!), dann meinen wir damit nicht den Umbau für eine alternative Nutzung oder den fortlaufenden Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes, sondern in erster Linie die Beseitigung der Schäden, welche durch die Untersuchungen der Bausubstanz entstanden sind, sowie eine kurzfristige Behebung von Mängeln zur Sicherung des Gebäudezustand, wie z.B. die festgestellten Undichtigkeiten in der Decke des Zwischenbaus.

Nach dieser Grundsanierung kann das Gebäude, wie vom Bürgermeister in der Gemeinderatssitzung am 24.7.18 bereits angedeutet, entweder verkauft werden oder, nach einem neuen Entscheidungsprozess, für eine andere Nutzung im kommunalen Besitz verwendet werden. Für diesen Fall ist der Wert des Gebäudeensembles den Aktiva der Stadt hinzuzurechnen, genauso wie andere Immobilien im städtischen Besitz (u.a. Bahnhof, Adler, Dosch Haus).

Im Falle eines Verkaufs an einen privaten Investor gilt: Auch dieser kann das Gebäude nicht beliebig nutzen oder baulich verändern. Das Bischofsschloss steht unter Denkmalschutz. Das Baurechtsamt, als zuständige Untere Denkmalschutzbehörde, befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

4. Dringend notwendige Investitionen verschieben sich oder werden unmöglich

Wenn plötzlich die geplanten Umbaukosten für das Rathaus im Bischofsschloss um mehr als 6 Millionen Euro hochschnellen und dies kritiklos hingenommen wird muss die Frage erlaubt sein, wie diese Summe gegenfinanziert wird. In den Diskussionen zum Haushaltsplan 2018 waren diese Zusatzkosten jedenfalls noch nicht bekannt. Auf eine entsprechende Anfrage an die Stadtverwaltung kam die vielsagende Antwort: „Seit Beginn der Planungen zum Bischofsschloss sind die städtischen Rücklagen deutlich stärker angewachsen, als die Kosten. Die Aufgabenbewältigung ist in diesem Sinne unverändert gesichert. Ein prognostischer Ausblick über das Jahr 2021 hinaus ist unseriös.“ Diese Antwort hat unsere Bedenken nicht mindern können, zumal man sie auch dahingehend interpretieren kann, dass im Hinblick auf den Schlossumbau und auch wegen der Vielfalt der weiteren städtischen Vorhaben bereits jetzt an anderer Stelle gespart wird. Daher der Hinweis auf dem Infoblatt, dass sich Vorhaben zeitlich nach hinten verschieben werden. Gewiss, wir hätten an dieser Stelle den Konjunktiv benutzen können, aber man sollte uns in unserer Oppositionsrolle zu Verwaltung und Gemeinderat eine politisch deutlichere Wortwahl zugestehen.

Wir begrüßen es sehr, wenn jetzt im Faktencheck der Stadtverwaltung fast alle Vorhaben aufgelistet sind, die demnächst anstehen, aber ohne Zahlen und die entsprechende Terminierung ist diese Liste wenig hilfreich. Offenbar geht man davon aus, dass die Einnahmen in den kommenden Jahren weiter sprudeln wie bisher. Die gute Konjunktur kann sich noch eine Weile fortsetzen, dennoch sollte man bedenken, dass die derzeitige hohe Auslastung der Bauwirtschaft auch mit satten Preissteigerungen einhergeht.

5. Durch das Projekt Rathaus im Bischofsschloss geht das Stadthotel verloren

Der Bürgermeister wird nicht müde zu behaupten, dass allein der damalige Mehrheitseigentümer und der Hotelpächter den Hotelbetrieb beendet hätten. Dies ist nur die halbe Wahrheit. Wäre die Stadt in 2015 bereit gewesen, eine für alle Seiten verträgliche Lösung zur Eigentümersbereinigung des Bischofsschloss Ensembles auszuhandeln, wäre es niemals zur jetzigen Situation gekommen, und der Hotelbetrieb würden weiter am Leben in unserer Stadt teilnehmen. Der Bürgermeister gibt als Grund für die Weigerungshaltung der Stadt an, dass die Emotionen in der Bevölkerung, die eine Diskussion um einen solchen Schritt ausgelöst hätten, er sich nicht hätte vorstellen mögen. Wieso, fragen wir uns, hatte Herr Riedmann, der noch in seinem Wahlkampf 2013 kräftig für einen Bürgerdialog in seiner Amtszeit geworben hatte, plötzlich Angst vor der Diskussion mit der Bevölkerung? Wir können uns sehr wohl vorstellen, dass selbst ein Verkauf von Rittersaal und Parkhaus, z.B. bei Einräumung von Nutzungsrechten, von einem großen Teil der Bevölkerung mitgetragen worden wäre. Hier hätte sich bereits eine großartige Gelegenheit geboten, die Markdorfer Bürger an einem Projekt zur nachhaltigen Stadtentwicklung teilhaben zu lassen.

6. Das Projekt wird für einen langen Zeitraum zu einer Belastung für die Innenstadt und zu einem Lehrstück für „gelebten“ Denkmalschutz

Es macht schon einen Unterschied ob schwere Baufahrzeuge und Räumgerät durch die schmale Ulrichstraße rollen, wie sie zum Abriss und zum Wiederaufbau der denkmalgeschützten Schlossscheuer benötigt werden, oder nur gelegentlich Kleinlastwagen diverse Materialien für gezielte Sanierungs- oder Restaurationsarbeiten an- und abfahren. Auch die Belastung durch Dreck, Staub und Lärm sowie mechanische Einwirkungen werden nicht vergleichbar sein. Schon bei der ersten großen Sanierung in den 80er Jahren wurde auf die Belastung der Innenstadt Rücksicht genommen und die Baustelle vom Süden über die Ravensburger Straße bedient. Wir sind uns mit vielen Mitbürgern einig, dass das Gebäudeensemble auch ohne immense Umbaukosten und Belastung der Umgebung einer

sinnvollen Nutzung zugeführt werden kann, wenn man nur wollte. Die Notwendigkeit zum Abriss der denkmalgeschützten Schlossscheuer für eine grundlegende Sanierung für ca. 8,5 Millionen € zur Nutzung als Teil des Rathauses sehen wir definitiv nicht! Hier wird nämlich auf Bauherrenwunsch versucht, den Denkmalschutz durch scheinbarweises Vorgehen auf Sachbearbeiterebene auszuhebeln. Dieses Vorgehen widerspricht einmal der eigenen Hymne des „stadtbildprägenden Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung“ sowie Inhalt und Intension des Denkmalschutzgesetzes und lässt eine abschließende Genehmigung durch die Leitungsebene des Landesamtes für Denkmalpflege fraglich erscheinen.

7. Es existiert kein realisierbares Konzept für das Rathausareal

Diese Behauptung müssen wir nicht belegen, sie ist einfach Fakt. Es gibt Vorschläge, Studien, Planskizzen, aber spruchreif für eine Realisierung ist nichts davon. Wir sind gespannt welches Konzept uns im Oktober präsentiert werden soll. Ein Konzept ohne sichtbaren Investor ist kein gutes Konzept und einen solchen müsste man professionell suchen und finden.

Mit viel neuem Geld soll auf dem Rathausareal eventuell ein neues Hotel entstehen, (woher und wie holt sich eigentlich ein potentieller Investor sein Geld zurück, fragt sich der Ökonom). Ob der Gewinn, der aus dieser Nutzung für die Stadt herauspringt, jemals den materiellen und immateriellen Verlust des Hotels im Bischofschloss kompensieren kann, muss stark bezweifelt werden. Ein neues, steriles Hotel auf dem Rathausareal wird niemals das Flair eines Schlosshotels mitten im Zentrum erreichen.