

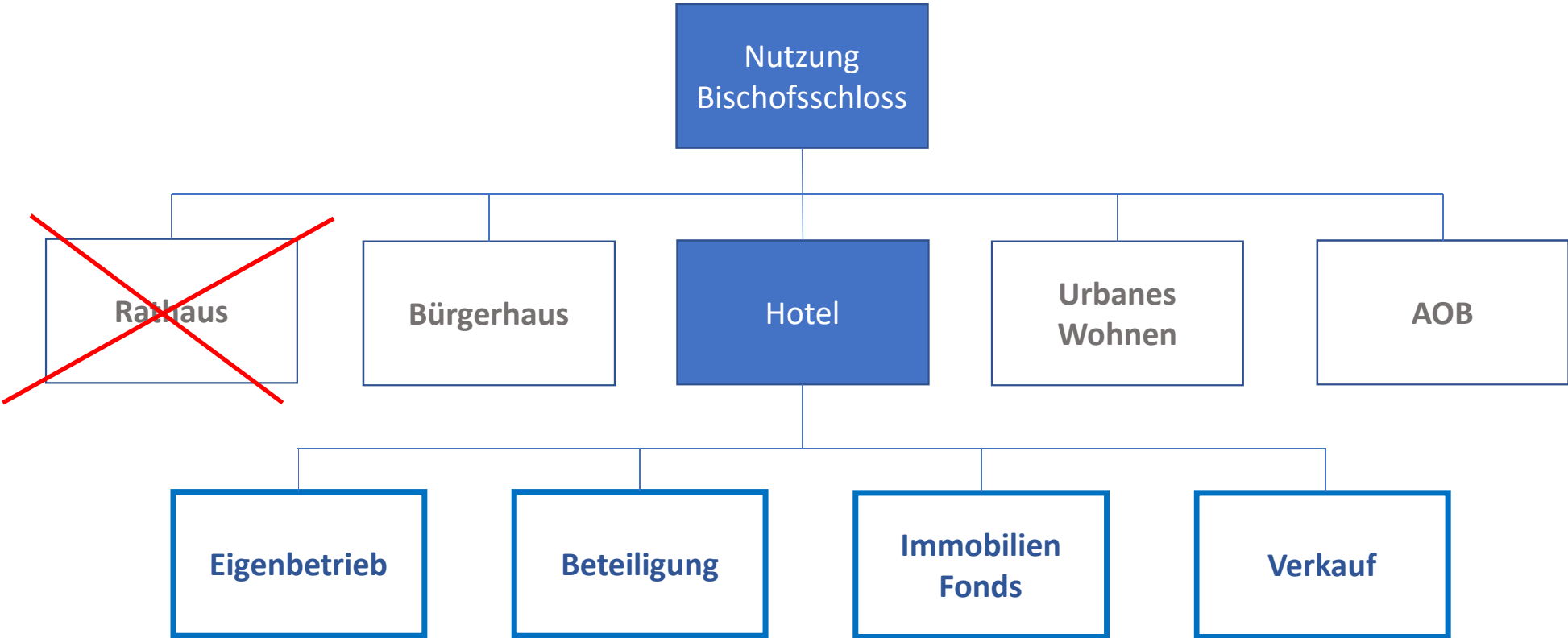
Konzept – Re-Start Hotel im Bischofsschloss, Markdorf

- Status Quo
- Wirtschaftlichkeit
- Varianten
- Ausblick
- Nächste Schritte



Quelle Bild: Südkurier

Hotelnutzung im Kontext Bürgerbeteiligung



Status Quo

- Die Stadt Markdorf hat in 2016, bestehend zu Ihrem Immobilienbestand Bischofsschloss die bisher fehlenden Anteile zum Kaufpreis i.H. von 3,85 Mio € zurückgekauft.
- Damit hat die Stadt die gesamte Liegenschaft mit dem Buchwert i.H.v. ca. 6 Mio € in ihrem Eigentum.
- Der bis dahin überregional bekannte Hotelbetrieb mit ca. 40 Angestellten und dem dahinter stehenden Geschäftswert wurde 2017 liquidiert, nachdem mit dem bisherigen Betreiber bzw. Mehrheitseigentümer keine Einigung über die Fortführung des Hotelbetriebs erreicht werden konnte.
- Eine Ausschreibung zur weiteren Nutzung des Bischofsschlosses als Hotelbetrieb durch die Stadt unterblieb, weil es zur Nutzung als Rathaus vorgesehen war.



Quelle Bild: Südkurier

Wirtschaftliche Historie des Hotels

REUTEMANN GmbH	2017	2016	2015	2014
Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit	412 T€	225 T€	180 T€	70 T€
JÜ Jahresüberschuss	290 T€	162 T€	129 T€	50 T€
Eigenkapital	706 T€	416 T€	254 T€	125 T€

Quelle: Bundesanzeiger



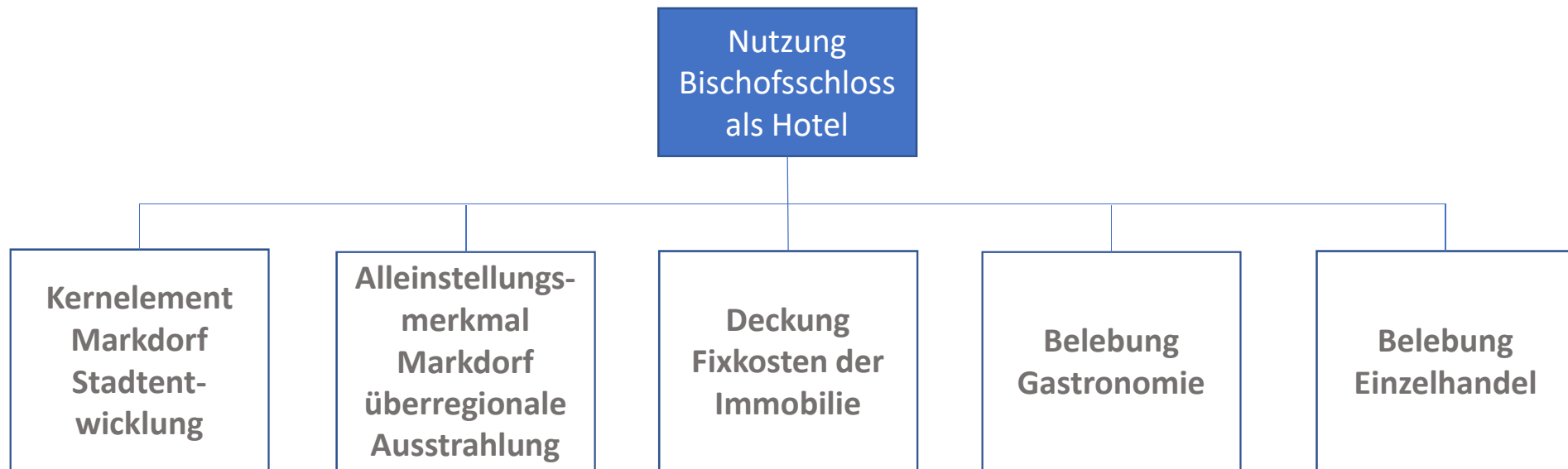
Quelle Bild: Südkurier

Die Auszüge aus dem Bundesanzeiger zeigen die nachhaltige Wirtschaftlichkeit des Hotelbetriebs durch die REUTEMANN GmbH (exemplarisch im Zeitraum 2014 – 2017).

Insgesamt bestand das 4**** Mindness Hotel 15 Jahre und hatte einen überregionalen Bekanntheitsgrad und Ansehen mit besten Bewertungen und Auszeichnungen.

Gesamtwirtschaftliche Betrachtung

- Aus dem Blickwinkel der Stadt darf sich die Hotelnutzung des Bischofsschlusses nicht nur auf den rein **monetären Teil** der Immobilie beschränken, sondern auch auf **periphere Effekte** die mit dieser Nutzung im Zusammenhang stehen



- Neben dem positiven **wirtschaftlichen Einfluss** auf Gastronomie und Einzelhandel erhöhen sich **Außenwirkung** und Attraktivität der Stadt - „*Markdorf kennen wenige, das Schlosshotel viele*“

Position

- Laut Aussage der Stadt ist ein Betrieb des Bischofsschlosses als Hotel in der aktuellen Eigentümersituation nicht gewünscht.
- Um mit dem Hotelbetrieb wieder wettbewerbsfähig und attraktiv zu sein sind Investitionen in Gebäude und Ausstattung erforderlich.
- Aus diesem Sachverhalt heraus ergeben sich mehrere Varianten, die eine gute Basis für die Wiederaufnahme eines Hotelbetriebs im Bischofsschloss ermöglichen würden.



Quelle Bild: Südkurier

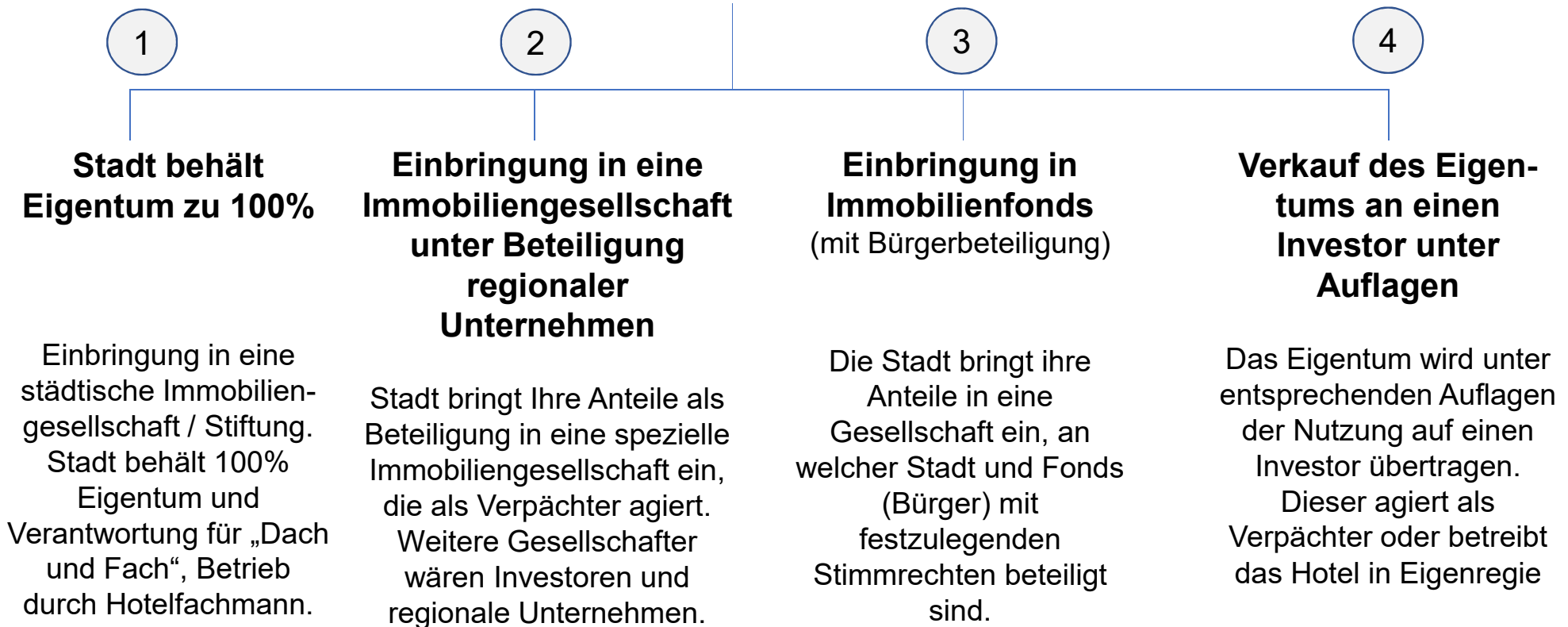
Wiederherstellungsaufwand (Schätzung)

Maßnahme	Gesamt	davon Basis*	davon Hotel	Bemerkung
Renovierung Tiefgarage	1.0 M€	1.0 M€		
Restrukturierung Schlossscheuer	4.0 M€	2.0 M€	2.0 M€	Hotelspezifische Anforderungen, Raumaufteilung, Infrastruktur
Brandschutz & Technik Neues Schloss	2.0 M€	2.0 M€		
Renovierung Turmgebäude	0.7 M€	0.7 M€		Keine gesonderte Hotelspezifika
Sanierung Zwischenbau	0.3 M€	0.3 M€		
Immobilie gesamt	8.0 M€	6.0 M€	2.0 M€	
Erstausstattung Hotel	2.0 M€		(2.0 M€)	
Aktueller Buchwert (Grund & Gebäude)	6.0 M€			

*) Wiederherstellungsaufwand der bei jeglicher Nutzungsvariante anfällt

Varianten für einen Re-Start als Hotel

Bischofsschloss als Hotel im gehobenen Komfortsegment



Variante 1 - Stadt behält das Eigentum umfänglich (100%)

Eckpunkte

- Einbringung in städtische Immobiliengesellschaft oder Stiftung als Eigenbetrieb
- Investitionen aus städtischen Mitteln
Delta Investitionen zum Basiserhalt 2 + (2) Mio €
- Stadt bestimmt im wesentlichen die Nutzung
- kein Renditeanspruch
- Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes in Verantwortung der Stadt

PRO's

- Fokussierung / Einflussnahme auf den späteren Betreiber möglich
- Betriebskonzept ist Teil der gesamtstädtischen Entwicklung
- Geringer administrativer Aufwand (keine Umfirmierung)

CON's

- Finanzierung der „Re-Start Investition“ aus Eigenmitteln
- Administrativer Aufwand, Kompetenz zum Betrieb der Liegenschaft erforderlich
- Ggf. mangelnde Attraktivität für einen Betreiber aufgrund langer Entscheidungsprozesse im Gemeinderat. Eigenständige Gesellschaft würde diesen Nachteil vermeiden.

Variante 2 – Einbringung in Gesellschaft unter Beteiligung regionaler Unternehmen

Eckpunkte

- Einbringung des Gebäudes als städtischen Anteil, ggf. keine weitere finanzielle Beteiligung
- Renovierung und Erstausrüstung tragen je nach Geschäftsmodell die externen Gesellschafter
- Das wirtschaftliche Risiko ist auf mehrere Schultern verteilt
- Rolle der Stadt beschränkt sich auf deren Kompetenzen / Verwaltungsfähigkeiten

PRO's

- Mögliche Grundauslastung durch Schulungs- und Seminarbetrieb, Geschäftskunden, überregional agierende Unternehmen haben Bedarf an mehrtägigen Workshops
- Risikosplitting
- Reduzierter bzw. kein zusätzlicher Ingangsetzungsaufwand
Keine Belastung des Finanzhaushaltes im Zusammenhang mit der Hotelsanierung

CON's

- Einflussnahme der Stadt ist limitiert
- Bereitschaft / Interessengestaltung der potentiellen Mitgesellschafter / Zielrichtung
- Renditeanspruch der Gesellschafter (zu diskutieren)

Variante 3 – Einbringung in eine „Genossenschaft“ als Rechtsform

Eckpunkte

- Bürgergesellschaft, Stadt ist Miteigentümer
- Gesamtinvestition werden anteilig durch die Gesellschafter getragen (Stadt, Bürger(gesellschaft), Fremdkapital)
- Unabhängiges Management (Genossenschaft)
- Städtische Auflagen im Hinblick auf die Nutzung möglich



PRO's

- Weiterhin im „begrenzten“ Eigentum der Stadt
- Miteinflußnahme auf den Betreiber im Hinblick auf sein Konzept

CON's

- Management-Kapazität / Kompetenz erforderlich
- Verwaltungsaufwand
- Renditeanspruch der Anteilseigner (zu diskutieren)

Variante 4 – Verkauf der Gesamtimmobilie an Investor (ultima ratio)

Eckpunkte

- Verkauf unter Auflagen (TBD)
- Freiwerdende / zulaufende finanzielle Mittel entlasten Finanzhaushalt der Stadt bzw. stützen diesen
- Gewährleistung eines stringenten Hotel-Gastronomiebetriebs
- Teilnutzung durch die Stadt
Vereinbarung über Nutzungsrecht (Rittersaal, Schlosshof, Tiefgarage)

PRO's

- Professionelle Führung durch Investor oder Betreiber
- Keine städtische Managementverantwortung
- Investitionsaufwand außerhalb des städtischen Finanzhaushaltes

CON's

- Bereitschaft des Investors im Kaufvertrag entsprechende Nutzungseinschränkungen zu akzeptieren
- Ggf. zusätzliche Prämisse, Forderungen im Hinblick auf das Stadtentwicklungskonzept

Ausblick

- Re-Start des Hotelbetriebs im gehobenen Komfortsegment
- Nutzung / Wiederanknüpfung an das überregional hervorragende Ansehen in einem historischen Gebäudekomplex
- Optionale Erweiterung der Zimmerkapazität durch Nutzung des Doschhauses (Umbau / Neubau)
- Hotel bildet integrale Säule des Stadtentwicklungskonzeptes 2025
- Positive Ausstrahlung auf den Einzelhandel / Gastronomie – Synergieeffekte (umliegende Gastronomie, Wellness mit einbinden)
- Renovierungsarbeiten sind limitiert, die umweltseitige und zeitliche Belastung der Anwohner bleibt moderat



Quelle Bild: Südkurier

Nächste Schritte

- Prüfung der Varianten im Hinblick auf ihre Präferenz und Durchführbarkeit
- Beauftragung einer Agentur / branchenspezifische Makler zur Findung von potentiellen Betreibern und Investoren
- Sondierungsgespräche mit potentiellen Interessenten / Investoren
- Ein Start dieser Aktivitäten ist unabhängig vom Bürgerbeteiligungsprozess und ist zeitnah anzustreben



„Wo ein Wille ist, ist auch ein Weg“

Zusammenfassung / Ergebnis des Gesprächs am 29.04.2019 mit Bürgermeister Riedmann und seinen Amtsleitern

- Ein längerfristiger Leerstand des Bischofsschlosses ist laut BM nicht geplant – so am 29.04.2019
- Im Gespräch wurden uns ca. 50.000€ genannt, die aktuell als jährliche Kosten ohne gebäudetechnische (Reparaturen, Erneuerungen) den Verwaltungshaushalt belasten.
- Zur Schließung der Lücke im Verwaltungshaushalt müssen zur Reaktivierung des Hotels (6 m€ + 2 m€) investiert werden.
-> Dazu gibt es Banken (KfW, ...) die Darlehen zu aktuell extrem niedrigen Zinsen bereitstellen.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass wirtschaftlich zumindest eine Teilkostendeckung erreicht wird. (Hierzu trägt im wesentlichen der Erhaltungsaufwand des Denkmals bei – gilt ebenso für eine andere Nutzung des Gebäudekomplexes)

Schlussfolgerung:

Mit einer zügigen Reaktivierung des Hotelbetriebs kann die Belastung im Verwaltungshaushalt minimiert und der breite, positive Einfluss des Schlosshotels auf Stadt und Region wieder hergestellt werden.