

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2022 / V 00117	Ausfertigungen: Dezernat III, AVL, DEZ4, SBA, STM, STP
Dienststelle: Dezernat III Aktenzeichen: DIII-Bi	20.05.2022, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
☐ BM Stauber _____	☒ Stadt- und Stiftungspflege _____
☒ BM Köster _____	
☒ EBM Müller _____	☒ OB Brand _____

Betreff: Kulturhaus Caserne - Grundsatzbeschluss			
Anlage(n): Anlage 1 Präsentation zur Sitzung Anlage 2 Präsentation Flächenlayout mit Erschließungskonzept von Staub-Architekten und Oberschelp-Architekten			
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
☒ MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)	☐ .pdf-, htm- Dateien	☐ DVD	☐ Video

Referent und Zeitdauer: Herr Köster, Herr Goldschmidt - 25 Minuten (davon 15 Minuten Sachvortrag)

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	05.07.2022	Vorberatung	öffentlich
Kultur- und Sozialausschuss	06.07.2022	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	20.07.2022	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): PBU, 19.01.2021, DS-Nr. 2020 / V 00279

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		☒ ja	☐ nein
Kosten:	☐ einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	EUR
	☒ einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	noch zu ermitteln EUR
	☐ jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	EUR
	Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse	☐ einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR
bzw.			
Beiträge:	☐ laufende (jährlich)	Betrag:	EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
☒ Stadt	☐ Ergebnis-HH	☐ Finanz-HH	Kontierungen: SBE42S42110010
☐ Stiftung	☐ Ergebnis-HH	☐ Finanz-HH	Kontierungen:
Zur Verfügung stehende Mittel			
Planansatz im lfd. Jahr:			ca. 500.000 EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

1. Das Fluchtwege- und Erschließungskonzept für das Gesamtgebäude wird zur Kenntnis genommen.
2. Als Grundlage für die weiteren Planungen wird dem zwischen der Stadt (DIII und DIV) und den Nutzern abgestimmten Nutzungskonzept / Flächenlayout für UG, EG und 1. OG zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt auf Grundlage des Erschließungs- und Nutzungskonzeptes (Beschlusspunkt 1+2) eine Vorentwurfsplanung mit vertiefter Kostenschätzung für die Sanierung zu erarbeiten und den Gremien zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen. Hierfür werden die bereits bewilligten Mittel (4,4 Mio. EUR) in Anspruch genommen (Planung und Bau), bevor weitere Mittel beantragt werden.
4. Der Bedarf der Schaffung einer Sitzinsel um das Naturdenkmal wird zur Kenntnis genommen. Die vorgezogene Umsetzung erfolgt direkt über die Kulturhaus Caserne gGmbH in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Umwelt. Zur zeitnahen Umsetzung dieser Maßnahme kann die gGmbH mit Vorlage einer Ausführungsplanung und Kostenaufstellung einen einmaligen Zuschuss bei der Stadt bzw. der Zeppelin Stiftung beantragen (separate Sitzungsvorlage zu gegebener Zeit).
5. Um eine möglichst zeitnahe schrittweise Realisierung des skizzierten Konzeptes als Ganzes zu ermöglichen wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob das Projekt nach der Vorplanung

an einen Bauträger (Investorenmodell) übergeben werden kann. Diese Überlegung soll auch das benachbarte, leerstehende Gebäude Fallenbrunnen 18 mit in den Blick nehmen. Das Ergebnis der Prüfung wird zur gesonderten Beschlussfassung vorgelegt.

Begründung:

I. Beschlusslage, Sachstand und Bedarf

Mit dem Beschluss des Gemeinderats im Jahr 2018 zur Professionalisierung des Kulturhauses Caserne und der Schaffung der Kulturhaus Caserne gGmbH bekannte sich der Gemeinderat zur Bedeutung des Kulturstandortes Fallenbrunnen 17 und seinem dauerhaften Betrieb.

Am 19. Januar 2021 wurde dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt eine Zustandsfeststellung der Gebäude im Fallenbrunnen 17 und ein Maßnahmenkatalog für dringend erforderliche Sanierungsmaßnahmen vorgestellt. Wie dem Sachstandsbericht zu entnehmen war, befindet sich der Fallenbrunnen 17 einschließlich des Daches in einem sehr schlechten Zustand. Aufgrund der Aufteilung in viele kleine Einheiten sowie unterschiedlicher Nutzer, die jeweils selbst für die Unterhaltung der Mieteinheiten zuständig waren, wurde das Gebäude zudem nicht mehr als Gesamtensemble gesehen. Hinzu kamen schleichende Abnutzung und Alterung.

Daraufhin wurden im Doppelhaushalt 2021/22 aus der einmaligen Bauunterhaltung 2,4 Mio. EUR für notwendige Akutmaßnahmen bereitgestellt.

Um den Gebäudekomplex nicht ganzheitlich schließen zu müssen, gab es im letzten Quartal 2020 und ersten Quartal 2021 Begehungen mit der Feuerwehr und dem BOA, um mindestens brandschutztechnische Belange so zu beheben, dass aus Sicht des BOA und des AVL ein Weiterbetrieb geduldet werden kann. In Folge dessen wurden Akutmaßnahmen, wo immer es kurzfristig möglich, also technisch und rechtlich vertretbar war, durchgeführt. Die zuvor ausgesprochenen Nutzungsuntersagungen, zum Beispiel für das Casino oder die Gastronomie, konnten deshalb wieder aufgehoben werden.

Diese Maßnahmen stellen jedoch nur eine temporäre Lösung dar. Außerdem sind die baulichen Probleme (Elektroinstallation, Brandschutz bei Decken, Trennwänden und Fluchtwegen etc.) im Bereich des Kino Studio 17 und der Diskothek Metropol so schwerwiegend, dass sie sich nicht mit einigen Akutmaßnahmen entschärfen lassen. Stattdessen sind hier umfangreiche Planungen und die Ausführung zahlreicher tiefgreifender baulicher Maßnahmen notwendig. Damit unterscheidet sich die Situation zum Beispiel deutlich von der im Casino, Restaurant oder Atrium. Für das Kino Studio 17 wurde mit dem Cinéma im Karl-Maybach-Gymnasium vorerst eine Ausweichspielstätte gefunden. Der hier vorgelegte Beschluss mit seinem Erschließungs- und Nutzungskonzept ist die Grundlage zum Start der Vorplanung (Beschlusspunkt 3), die auch für weitere Maßnahmen im Bereich von Metro und Studio 17 notwendig ist – diese Vorplanung soll auch diese beiden Bereiche mit einbeziehen. Auf ihrer Grundlage ist dann eine erste Kostenschätzung möglich.

Um die Nutzung des Kulturhauses Caserne mit all seinen kulturellen Verwendungen / Bereichen mittel- und langfristig sicherzustellen, müssen in den nächsten Jahren dringend erforderliche Baumaßnahmen in Gebäude- und Dachsubstanz, Sanitäranlagen, Haustechnik und Sicherheit (Brandschutz, Fluchtwege etc.) sowie Barrierefreiheit erfolgen. Außerdem soll durch die Sanierung des Ostflügels, auf Grundlage der Idee von Janiesch Architekten (Hamburg), eine Öffnung des Gebäudes nach außen erfolgen. Es wird damit ein attraktives Entree geschaffen und wertvolle Flächen im EG können genutzt werden, die bisher aufgrund des Zustandes dort nur als Lagerraum genutzt oder gar gänzlich ungenutzt waren.

Mit Verabschiedung des Doppelhaushaltes 2021/22 wurde ein fraktionsübergreifender Antrag vom 20.02.2021 angenommen, der die Planung, Teilumsetzung sowie Umsetzung weiterer wichtiger Maßnahmen ermöglichen soll. Hierfür wurden für Planungs- und Baumaßnahmen in 2021 und 2022 je 1 Mio. EUR im Haushalt vorgesehen. Damit stehen für die Haushaltsjahre 2021 und 2022

insgesamt 4,4 Mio. EUR zur Verfügung.

Bis Ende Mai 2022 wurden durch die Akutmaßnahmen davon rund 400.000 EUR verbaut. Für die Planungen (Objektplanung, Tragwerksplanung, Haustechnikplanung, Brandschutz, Bauphysik Schall und Wärme, usw.) der nun anstehenden Leistungsphasen 1 und 2 beläuft sich die Schätzung der Planungskosten auf rund 500.000 EUR. Es kann insoweit nach derzeitigem Kenntnisstand ein geschätztes Delta von 3,5 Mio. EUR zur weiteren Verwendung übrigbleiben.

In den bisher erfolgten Diskussionen mit Planern und Nutzern wurde schnell festgestellt, dass alle Teile im Kulturhaus Caserne zusammenhängen und auf eine Gesamtbetrachtung nicht verzichtet werden kann. Unter anderem ist für die Genehmigungsfähigkeit baulicher Maßnahmen und nötiger Nutzungsgenehmigungen ein Gesamtkonzept für Erschließung, Entfluchtung, Barrierefreiheit, Brandschutz etc. dringend erforderlich.

Zusammen mit dem Kulturverein Caserne e.V. und der Kulturhaus Caserne gGmbH wurde daher ein Flächenlayout für ausgewählte Teile des Untergeschosses, das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss erarbeitet, welches auch die Flächennutzungen in diesem Bereich definiert.

Der Beirat des Kulturhaus Caserne hat in seiner Sitzung vom 23. März 2022 diesem Flächenlayout zugestimmt.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat die Stadt mit seinem Haushaltserlass vom Juni 2021 aufgefordert, sich auf das Notwendigste und Unaufschiebbare zu beschränken. Neues sei ganz zurückzustellen sowie das hohe Investitionsvolumen sei kritisch zu prüfen und zu begrenzen. Die Verwaltung schlägt aufgrund des Gebäudezustands und der Bedeutung des Kulturhauses dennoch vor, diese Baumaßnahme umzusetzen. Ggf. erforderliche weitere Mittel sind auf Grundlage der von Bau- und Kostenplanungen gefassten Beschlüsse in den jeweiligen Haushalten anzumelden, wenn und soweit die bisher veranschlagten Mittel ausgeschöpft sind. Die Verwaltung wird das Gremium hierzu rechtzeitig in Kenntnis setzen.

Das 2. Obergeschoss bleibt zunächst zwar leer, aber seine Erschließung wird bereits mitgedacht. Es kann später autark von den anderen Bereichen genutzt werden. Gewisse Erschließungsmaßnahmen (außenliegende Treppenhäuser oder Aufzüge) für das 2. OG müssen nicht gleich gebaut werden, sind aber bereits vorgesehen und die dafür nötige Fläche wird nicht verbaut. Zu gegebener Zeit muss dann noch über die Nutzung des 2. Obergeschosses entschieden werden. Diese bedarf einer gesonderten Beschlussfassung.

II. Flächenlayout und Nutzungskonzept für UG, EG und 1. OG

Folgende drei Leitgedanken liegen dem erarbeiteten Flächenlayout zugrunde:

- a) Konzentration auf Kulturnutzungen und korrespondierende Nutzungen (z. B. Gastronomie)
Dies ermöglicht eine Entflechtung und unterbindet Nutzungskonflikte im Gebäude.
- b) Entflechtung von Erschließungswegen
Die Flucht- und Rettungswege sollen in allen Geschossen entflochten werden, um mehr Sicherheit bei der Nutzung des Hauses zu erreichen. Die Entflechtung von Erschließungswegen führt aber auch zu mehr Flexibilität: Die gesonderte Erschließung des 2. OG durch zwei zusätzliche außenliegende Treppenhäuser ermöglicht z.B. eine abschnittsweise Realisierung. Das 2. OG kann selbstständig genutzt werden und die Entscheidung über die Art der Nutzung kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.
- c) Freihalten des 1. OG im Ostflügel von Hauptnutzungen
Eine intensive Nutzung des 1. OG des Ostflügels würde einen übermäßig hohen Erschließungsaufwand mit sich bringen und aufgrund von Höhenunterschieden etc. den Spielraum für angrenzende Nutzungen verringern.

Eine Übersicht über die Erschließung und die Flächenlayouts bietet Anlage 2. Hierzu einige ergänzende Informationen:

- Es braucht eine Gesamtbetrachtung für Erschließung, Entfluchtung, Barrierefreiheit, Sanitäranlagen, Brandschutz etc. Diese Gesamtbetrachtung hat aber auch neue Perspektiven eröffnet, wie etwa die Möglichkeiten, die sich durch eine Verlagerung der Verwaltung oder die unabhängige Erschließung des 2. OG ergeben würden. Darüber hinaus wurde mit den Nutzern diskutiert, welche Veranstaltungsräume in Zukunft wie genutzt werden können, um die Flexibilität bei der Belegung zu erhöhen.
- Um eine barrierefreie Nutzung der Geschosse zu ermöglichen und die Erschließung zu verbessern, sollen die vier Kopfbauten des Kulturhauses Aufzüge erhalten. Diese müssen nicht sofort realisiert werden, aber der Platz dafür wird von vornherein eingeplant.
- Für das Erdgeschoss ist ein neues Rettungswegekonzept vorgesehen, das auch die Nutzung des Innenhofes sichert. Zusätzlich zum Torbogen im Ostflügel soll zwischen dem Restaurant „I Fratelli“ und dem Theater Atrium ein zweiter Rettungsweg Richtung Westen geschaffen werden.
- Im Ostflügel soll für die Besucher des Kulturhauses eine Situation des Ankommens geschaffen werden. Das vom Beirat befürwortete Konzept von Janiesch Architekten, mit offenen Glasfronten, Platz für ein Café oder eine Bar (rechtsseitig vom Haupteingang) und einem Bereich für Information, Ausstellung und Veranstaltungen (linkseitig vom Haupteingang), wird integriert.
- Die derzeit geschlossenen Bereiche für Kino und Metropol sollen bestehen bleiben und werden bei der Gesamtplanung, insbesondere was die Themen „Entfluchtung“ und „WC-Anlagen“ angeht, bereits mitberücksichtigt.
- Der Innenhof wird in Zukunft eine wichtige Rolle bei der kulturellen Nutzung spielen. Dort befindet sich ein großer Baum, der als Naturdenkmal vor Beschädigung geschützt werden muss. Dies kann durch eine Konstruktion ermöglicht werden, die auch Sitzmöglichkeiten bieten soll. Das Kulturhaus Caserne will diese Maßnahme daher zeitlich vorziehen. Über eine Crowdfunding-Kampagne hat die Kulturhaus Caserne gGmbH hierfür 15.000 EUR eingesammelt. Außerdem hat das Kulturhaus Konstruktionszeichnungen anfertigen lassen und Angebote eingeholt.
- Die gesamte Dachfläche aller 4 Flügel ist sanierungsbedürftig.

Stock/ Flügel	Raum und Zweck
UG	Das Untergeschoss ist ganz allgemein in einem schlechten Zustand. In weiten Teilen ist Feuchtigkeit im Mauerwerk ein Problem. Der Keller soll aus Kostengründen nicht in Gänze trockengelegt werden, sondern für unempfindliches Lagergut (wie Getränke) und als Lager für den Innenhof sowie das Casino genutzt werden.
UG / Südflügel Kopfbau West	Lagerfläche Restaurant Getränkelerager
UG / Nordflügel	Lager für Kulturhaus Caserne Equipment Innenhof und Casino, das nicht so feuchtigkeitsempfindlich ist
EG / Freigelände	Innenhof Konzerte, Kino, Theater, Kleinkunst, Akrobatik, DJs und mehr: Durch den zweiten

	Fluchtweg soll es möglich werden Veranstaltungen mit bis zu 1.200 Zuschauern (stehend) durchzuführen.
EG / Nordflügel	Casino Konzerte, Theater, Kleinkunst, Lesungen, Kino, Tanz, Akrobatik, Tagung, Shows, DJs: Durch die angedachte Verlagerung der Sanitäranlagen vergrößert sich der Veranstaltungsraum und soll in Zukunft Platz für 400 bis 500 Personen (stehend) bieten. Aufgrund der Raumhöhe gibt es über dem Casino kein 1. OG.
EG / Nordflügel Kopfbau Ost	Neuer Raum: „Werkstattbühne im Kulturhaus Caserne“ Die kleine aber feine „Werkstattbühne im Kulturhaus Caserne“ soll zu einem lebendigen und vielseitigen Ort für freies Theater werden. Junge Künstler und Absolventen sowie hauseigene Gruppen finden hier Raum, um sich auszuprobieren und Resultate ihrer Arbeit im professionellen Rahmen zu zeigen. Auf dem Programm können moderne performative und experimentelle Formate, klassisches Sprechtheater sowie Tanzproduktionen, Kindertheaterveranstaltungen oder Lesungen stehen. Selbstverständlich wird es hier auch Platz für Zirkusvorführungen der Zirkusakademie geben. Der Raum soll auf einer Sitztribüne Platz für 50 Personen bieten. Aufgrund der Raumhöhe gibt es über dem Casino kein 1. OG.
EG / Ostflügel	Neu: Bar, Café Die Bar soll die Durchlässigkeit fördern sowie das bisherige Nadelöhr (Tordurchgang) erweitern und zum Eintreten einladen. Die Öffnung soll von außen erkennbar sein und als solche wahrgenommen werden. Wanddurchbrüche sollen Transparenz herstellen. Der Schwerpunkt des Angebots soll auf Getränken und kleinen Snacks liegen und keine Konkurrenz zum Restaurant schaffen – sondern vielmehr eine Ergänzung. Insbesondere die Studenten könnten durch ein solches Angebot verstärkt in den FAB 17 gezogen werden. Die Gastronomie soll 60 bis 80 Plätze bieten.
EG / Ostflügel	Neu: Infobereich Ort für kleine Ausstellungen, kleine Lesungen, Kulturpädagogik, Künstlergespräche oder auch einmal Seminare und Workshops für max. 40 Personen.
EG / Südflügel Kopfbau Ost	Kino Studio 17 Das Kino soll in Zukunft nicht nur barrierefrei werden, sondern auch etwas mehr Platz im Foyer bieten. Die Kapazität soll mit 75 bis 80 Plätzen nahezu erhalten bleiben. Aufgrund der Raumhöhe gibt es über dem Casino kein 1. OG.
EG / Südflügel	Metro Nutzung im bewährten Konzept. Aufgrund der Raumhöhe gibt es über dem Casino kein 1. OG.
EG / Westflügel	Restaurant 80 bis 95 Plätze innen und ca. 115 im Biergarten
EG / Westflügel	Atrium Konzerte, Kleinkunst, Theater, Lesungen, Workshops, Seminare für bis zu 75 Personen
EG / Westflügel	Spiegelsaal Lesungen, kleine Konzerte, Kleinkunst, Ausstellungen, Seminare, Workshops für max. 99 Personen
EG / Nordflügel Kopfbau West	Werkstatt Lesungen, kleine Konzerte, Kleinkunst, Ausstellungen, Seminare, Workshops für max. 99 Personen
Komplettes EG	Bei großen Festivals erfolgt eine Parallelnutzung von Innenhof und verschiedenen Räumen.
1. OG / Ostflügel	Lagerflächen, Mitarbeiter WCs & Umkleide, Umkleide Künstler Metro Verschiedene Nutzungseinheiten benötigen Lagerflächen für Gegenstände, die sich leicht tragen lassen und für die das 1. OG als Lager geeignet ist.

1. OG / Südflügel Kopfbau West	Kunstgalerie Die Galerie bleibt erhalten und ist ein wichtiger Baustein im Nutzungskonzept.
1. OG / Westflügel	Neu: Verwaltung Kulturhaus Caserne und Culturverein Die Verwaltung zieht aufgrund der besseren Erschließung vom Ost- in den Westflügel. In dem Gebäudeteil kann auch ein Lager für die Kunstgalerie und ggf. ein Besprechungs-/ Seminarraum für die Kunstgalerie ermöglicht werden.
1. OG / Westflügel	Ateliers Die Ateliers werden etwas verkleinert, bieten aber immer noch ausreichend Fläche.
1. OG / Westflügel	Schaffung einer großen Umkleide für den Innenhof, Festivals etc.

III. Ausblick und Fazit

Eine genaue Aussage über die Kosten der Maßnahmen lässt sich beim derzeitigen Planungsstand nicht treffen. Erst die nächste Planungsphase ermöglicht eine erste Aussage zu Bauabschnitten und eine erste Kostenschätzung von Sanierungsmaßnahmen, die dann mit der Beschlussfassung vorgelegt wird. Die weitere Gremienbehandlung soll Anfang 2023 erfolgen. Zunächst können und werden nur die bisher bewilligten 4,4 Millionen EUR verplant sowie verbaut werden. Darüber hinaus stehen aktuell weder personelle noch finanzielle Kapazitäten zur Verfügung.

Um das Projekt dennoch möglichst rasch weiter voranzubringen und über die bisher bewilligten Mittel hinaus das hier skizzierte Konzept insgesamt umzusetzen, kann aus Sicht der Verwaltung die Vergabe an einen Dritten eine Lösung sein. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Möglichkeiten hierfür zu prüfen und, soweit möglich parallel zur Entwurfsplanung, das Ergebnis dann zur Beschlussfassung vorzulegen.

Der Fallenbrunnen 17 und das Kulturhaus Caserne sind ein wichtiger Ort für die mannigfaltige Kulturszene in und um Friedrichshafen und das über Generationen hinweg. Die Sanierung, Bestandssicherung und Weiterentwicklung dieses historischen Gebäudes ist nicht nur ein klares Bekenntnis zum Kulturstandort Fallenbrunnen, sondern darüber hinaus zur Wichtigkeit der Kultur in und für Friedrichshafen.