

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2025 / V 00209	Ausfertigungen: Dezernat III, AVL, DEZ4, SBA, STP, SU
Dienststelle: Dezernat III Aktenzeichen: Msc	25.09.2025, Unterschrift:

Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
☐ BM Stauber _____	☒ EBM Müller _____
☒ BM Hein _____	☒ OB Blümcke _____

Betreff: Einmaliger Zuschuss Kulturhaus Caserne gGmbH		
Anlage(n): Anlage 1: Absichtserklärung Kulturhaus Caserne gGmbH Anlage 2: Kostenaufstellung Antrag finanzieller Zuschuss		
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 3 Arbeitstage 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

Referent und Zeitdauer:	Hein, Andreas, Bürgermeister, 30 Minuten (davon 5 Minuten Sachvortrag)
-------------------------	--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Kultur- und Sozialausschuss	05.11.2025	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	17.11.2025	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): PBU, 20.06.2023, SV 2023 / V 00147

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN☒ ja☐
nein

Kosten:	☒ einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	100.000 EUR	
	☐ einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	EUR	
	☐ jährlicher Folgeaufwand:	Personalkosten	Betrag:	EUR
		Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse	☐ einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR	
bzw.				
Beiträge:	☐ laufende Einzahlungen	Betrag:	EUR	

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

☒ Stadt	☒ Ergebnis-HH	☐ Finanz-HH	Kontierungen:	2810700000 (sonst. Kulturpflege), Sako 43180000
☐ Stiftung	☐ Ergebnis-HH	☐ Finanz-HH	Kontierungen:	

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansatz im lfd. Jahr:	0 EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:	0 EUR
Noch bereitzustellen:	100.000 EUR
Deckungsvorschlag: Produkt 1124010100; Sachkonto 42110010; Kostenstelle 900119151; Statistischer Auftrag ST1124S20003 (konsumtive Gebäudesanierungsmaßnahmen)	100.000 EUR

FN!-CHECK wurde durchgeführt:

☐ ja (der FN!-Check liegt der DS als Anlage bei)

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

☒ nein

Begründung:

☒ Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog

KLIMAWIRKUNG wurde geprüft:

☐ ja (der Klima-Check liegt der DS als Anlage bei):

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

☒ nein

Begründung:

☒ Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog bzw. FN!-Check

Beschlussantrag:

1. Der Betrieb des Kulturhauses Caserne und die Eigentümerschaft für das Gebäude, in welchem sich das Kulturhaus befindet, sollen in der Hand der Betreiber des Kulturhauses Caserne zusammengeführt werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür erforderlichen Grundlagen zu schaffen und ermächtigt die entsprechenden Schritte in die Wege zu leiten.
3. Die Bereitstellung von Mitteln für einen einmaligen Zuschuss aus dem städtischen Haushalt an die Kulturhaus Caserne gGmbH in Höhe von maximal 100.000 EUR wird bewilligt. Der Gewährung des Zuschusses erfolgt unter der Prämisse, dass die Kulturhaus Caserne gGmbH der Stadtverwaltung Friedrichshafen die Ergebnisse der Leistungen zur Verfügung stellt, welche durch den städtischen Zuschuss finanziert werden.
4. Die außerplanmäßigen Aufwendungen in Höhe von bis zu 100.000 EUR werden genehmigt. Die Deckung erfolgt aus Mitteln für die Unterhaltung des Gebäudes Fallenbrunnen 17.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Zuschussvereinbarung für diesen Zuschuss zu erstellen, welche eine Auszahlung des Zuschusses auf Nachweis entsprechender Rechnungen vorsieht.

Begründung:

1. Sachverhalt

Das Kulturhaus Caserne entstand vor mehr als 25 Jahren auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Friedrichshafen, Flur 6, Flurstück 210, Fallenbrunnen 17 in 88045 Friedrichshafen aus dem Anliegen heraus, in Friedrichshafen einen Ort zu schaffen, der freien Kulturinitiativen wie Theatern und anderen Kulturschaffenden einen Raum zur Entfaltung bietet. Die anfängliche Idee umfasste neben dem Theater, ein Kino, eine Kulturkneipe und einen Club. Lange Jahre wurde der Betrieb des Kulturhauses im Wesentlichen von drei Akteuren getragen; der Kulturhaus Caserne GmbH, dem Kulturverein caserne e.V. und der Plattform 3/3.

2018 wurde der Betrieb des Kulturhauses mit der Umwandlung der Kulturhaus Caserne GmbH in eine gemeinnützige GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung professionalisiert (SV 2017 / V 00050/1). Seit dem 01.04.2018 wurde die Kulturhaus Caserne gGmbH daraufhin auch mit einem jährlichen Zuschuss aus der Zeppelin-Stiftung gefördert. Dieser jährliche Zuschuss wurde am 26.06.2023 auf insgesamt 300.000 EUR erhöht. Im Rahmen der Haushaltsverhandlungen für den Doppelhaushalt 2025/2026 wurde dieser Zuschuss, wie auch andere Zuschüsse aus dem städtischen Haushalt und dem Haushalt der Zeppelin-Stiftung, um insgesamt 20 % beziehungsweise 60.000 EUR verringert und beträgt aktuell jährlich 240.000 EUR.

Neben den kulturellen Themen des Betriebs des Kulturhauses stehen auch bauliche Maßnahmen zur Unterhaltung und Sanierung des Gebäudes Fallenbrunnen 17 im Raum. Hierfür stehen im Haushaltsjahr 2025 noch rd. 3,8 Millionen EUR zur Verfügung, die in Vorjahren bereitgestellt wurden (Stand 30.09.2025). Die Eigentümersituation ist gegenwärtig so, dass die Stadt Eigentümerin des Grundstücks sowie des Gebäudes ist und dass Teile des Gebäudes an die Kulturhaus Caserne gGmbH vermietet sind. Bei einer Sanierung, beziehungsweise Instandhaltung des Gebäudes durch die Stadt ist basierend auf einem Gesamtnutzungskonzept (bis LPh 2), welches 2019-2023 erstellt wurde, mit Ausgaben von mindestens 24,2 Millionen EUR zu rechnen (siehe SV 2023 / V 00147). In dieser Beschlussvorlage wurde ebenfalls beschlossen, ein Investorenmodell zu verfolgen und die Sanierung nicht weiter über das SBA zu verfolgen.

Im Rahmen der Haushaltsverhandlungen zum Doppelhaushalt 2025/2026 mussten Aufgrund der angespannten finanziellen Situation des städtischen Haushalts sowie des Haushalts der Zeppelin-Stiftung alle Bau- und Sanierungsprojekte in Friedrichshafen stark priorisiert werden mit Fokus auf gesetzliche Pflichtaufgaben und die Erfüllung von Rechtsansprüchen. Bei dieser Bewertung wurde die Sanierung im Fallenbrunnen 17 nicht priorisiert, sondern analog dem Beschluss des PBU wurde das Projekt weiter zurückgestellt.

2. Weiteres Vorgehen

Um den Kulturbetrieb im Kulturhaus Caserne langfristig sicherzustellen, sieht es die Verwaltung nach eingehender Prüfung als zielführend an, Gebäudeeigentümerschaft und Betrieb des Kulturhauses in einer Hand zusammenzuführen und an dem Gebäude im Fallenbrunnen 17 ein Erbbaurecht zu bestellen. Bei einer Sanierung des Gebäudes muss sich die Verwaltung rechtlich an andere Vorgaben und Standards halten, als es dies ein nicht-kommunaler Gebäudeeigentümer tun müsste. Aus diesem Grund könnte ein nicht-kommunaler Eigentümer das Gebäude in einer anderen Art und Weise, welche einem soziokulturellen Zentrum besser gerecht wird, sanieren. Durch einen Erbbaurechtsvertrag würde der Begünstigte aus dem Erbbaurecht Gebäudeeigentümer, was ihn in die Lage versetzen würde, die Sanierung auch unter Inanspruchnahme von Fördergeldern in eigener Verantwortung voranzutreiben. Erste Gespräche wurden hierzu bereits aufgenommen.

Die gGmbH hat ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Übernahme des Gebäudes Fallenbrunnen 17 auf Basis eines Erbbaurechtsvertrags bereits in einer Absichtserklärung bekundet, welche der Vorlage beiliegt (siehe Anlage 1).

Um die weitere Planung einer Sanierung und einer Übernahme des Gebäudes gewährleisten zu können, hat

die Kulturhaus Caserne gGmbH darüber hinaus aktuell einen Antrag auf einen einmaligen finanziellen Zuschuss gestellt. Folgende Einzelposten bilden die Grundlage für den beantragten Zuschuss (Details siehe Anlage 2):

1. Juristische Beratung	Ca. 25.000 EUR
2. Immobilien- und Projektentwicklung	Ca. 35.000 EUR
3. Fachplanungen nach HOAI (Leistungsphasen 1-3)	385.000 EUR *
4. Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsplanung	Ca. 20.000 EUR
5. Projektmanagement & Beratung	Ca. 20.000 EUR *
6. Ergänzende Untersuchungen	Ca. 35.000 EUR *
Gesamt	520.000 EUR

* ggf. förderfähig im Rahmen der Städtebauförderung

Das Regierungspräsidium Tübingen hat 2025 für das Sanierungsgebiet „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ Fördermittel aus der Städtebauförderung bewilligt. Grundsätzlich zielt die Städtebauförderung darauf ab, vorhandene städtebauliche Missstände, zu denen u.a. vernachlässigte Bausubstanz, sowie negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch teilweise leerstehende Gebäude, zu beheben. Auch eine Sanierung, sprich Planung und bauliche Umsetzung, des Kasernengebäudes am Fallenbrunnen 17 ist grundsätzlich unter Maßgabe des Förderbescheides und der Städtebauförderungsrichtlinie im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig und war in der Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Förderantrag bereits als private Baumaßnahme enthalten. Eine steht jedoch jeweils nur dem Gebäudeeigentümer, bzw. Erbbauberechtigten zu. Gefördert werden stets nur die nutzungsunabhängigen Kosten, für diese gibt es keine Legaldefinition, hierzu könnten jedoch folgende Bestandteile zählen: Dach, Fenster, Dämmung, Böden, Heizung, nicht aber z.B. Maßnahmen die sich aus der spezifischen Nutzung ergeben wie z.B. Diskothek oder Kino.

Von den nutzungsunabhängigen Kosten könnten bei privaten Baumaßnahmen und besonderer städtebaulicher Bedeutung der Maßnahme bis zu 50% auf Basis eines Gemeinderatsbeschlusses und eines Modernisierungsvertrages zwischen Stadt und Kulturhaus Caserne zuwendungsfähig sein. 60 % der zuwendungsfähigen Kosten werden durch die Städtebauförderung übernommen, 40 % sind durch die Stadt zu übernehmen.

Fiktives Beispiel:

- Kosten für Planung und Bau: 20 Millionen
- Davon nutzungsunabhängige Kosten: 50 %, sprich 10 Millionen
- Davon zuwendungsfähige Kosten: 50 %, sprich 5 Millionen
- Davon Förderung über Städtebauförderung: 60 %, sprich 3 Millionen, der städtische Anteil umfasst die übrigen 40 %, sprich 2 Millionen.

Sobald eine konkrete Kostenberechnung vorliegt, ist aufgrund der Höhe des Förderbetrages die Abstimmung mit Regierungspräsidium und dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen durchzuführen, um eine Sicherheit über die Förderhöhe erlangen zu können.

Die oben aufgeführten Posten 3 und 6 wären also grundsätzlich im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig und der Posten 5 wäre bei privaten Baumaßnahmen ggf. förderfähig. Dies trifft jedoch nur zu, wenn diese Leistungen vom Gebäudeeigentümer bzw. Erbbauberechtigten beauftragt werden und später eine bauliche Umsetzung erfolgt. Aktuell ist der Gebäudeeigentümer noch die Stadt Friedrichshafen, weshalb die Posten 3, 5 und 6 nur dann über die Städtebauförderung förderfähig wären, wenn die Stadt Friedrichshafen die Sanierung in den städtischen Standards und nach den erforderlichen Vergabeverfahren für die Planung und den Bau umsetzen würde, was jedoch nicht dem entspricht, was für den Erhalt des soziokulturellen Zentrums förderlich ist. Zudem war die Sanierung des Gebäudes Fallenbrunnen 17 im Antrag auf Städtebauförderung bereits als private Baumaßnahme enthalten. Wenn die Stadt diese beiden Kostenpunkte zum jetzigen Zeitpunkt über einen Zuschuss fördern würde, würden rund 60.000 Euro an Fördergeldern über

die Städtebauförderung nicht ausgenutzt werden, die in einer anderen Eigentümerkonstellation abrufbar wären. Vergaberechtliche Einschränkungen sprechen rechtlich nicht gegen einen einmaligen Zuschuss für die Kostenpunkte 3 und 6 – jedoch würde die Verwaltung dann, wie oben bereits dargestellt, Fördergelder in Höhe von rund 60.000 Euro nicht ausnutzen. In Anbetracht der aktuell sehr angespannten Finanzlage im städtischen Haushalt, ist dieser Punkt nicht zu unterschätzen.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung ausschließlich zum einen die von der Kulturhaus Caserne gGmbH beantragten Kosten, die oben unter Punkt 1, 2 und 4 aufgeführt sind, über den beantragten einmaligen Zuschuss zu fördern. Darüber hinaus, schlägt die Verwaltung vor, ebenfalls den Kostenpunkt 5 über einen einmaligen Zuschuss zu fördern, da dieser Punkt bei privaten Baumaßnahmen über die Städtebauförderung eher nicht förderfähig ist. Der von der Verwaltung empfohlene Zuschuss beläuft sich also auf eine Höhe von maximal 100.000 EUR und beinhaltet nur die Förderung der juristischen Beratung, der Immobilien- und Projektentwicklung und der Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsplanung. Dieser einmalige Zuschuss wird aus Mitteln des städtischen Haushalts bereitgestellt.

Der Zuschuss würde darüber hinaus unter der Prämisse erfolgen, dass die Kulturhaus Caserne gGmbH der Stadtverwaltung Friedrichshafen die Ergebnisse der durch den Zuschuss bezahlten Leistungen zur Verfügung stellt. Die Verwaltung wird die genehmigten Kosten jeweils auf Vorlage einer Rechnung erstatten. Nach Prüfung der jeweiligen Rechnung, wird dieser Betrag der Kulturhaus Caserne gGmbH jeweils erstattet. Darüber hinaus ist die Kulturhaus Caserne gGmbH verpflichtet, nach Beendigung aller Leistungen einen Verwendungsnachweis zu erstellen und diesen bis spätestens 31.08.2026 der Verwaltung zukommen zu lassen. Diese Regelung werden seitens der Verwaltung in Form eines Zuwendungsbescheids festgehalten.

Um eine zukunftsfähige und verlässliche Planung der Sanierung und der Zukunft des Kulturzentrums im Fallenbrunnen 17 zu ermöglichen, empfiehlt die Verwaltung den von der Kulturhaus Caserne gGmbH beantragten einmaligen Zuschuss aus Mitteln des städtischen Haushalts unter den oben aufgeführten Bedingungen und in Höhe vom maximal 100.000 EUR zu genehmigen. Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel werden außerplanmäßig bereitgestellt und aus den für die Unterhaltung des Gebäudes Fallenbrunnen 17 verfügbaren Mitteln gedeckt.