



Stadt Friedrichshafen
Bürgermeister Andreas Hein
Adenauerplatz 1
88045 Friedrichshafen

Im Fallenbrunnen 17
88045 Friedrichshafen
Tel: +49 (0) 7541 / 371661
Fax: +49 (0) 7541 / 371646
www.kulturhaus-caserne.de
info@kulturhaus-caserne.de

Absichtserklärung

der Kulturhaus Caserne gGmbH zur möglichen Übernahme einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Friedrichshafen, Flur 6, Flurstück 210, Fallenbrunnen 17 in 88045 Friedrichshafen, bezüglich des dort errichteten Gebäudes zugunsten der Kulturhaus Caserne gGmbH in Form eines Erbbaurechtsvertrags von der Stadt Friedrichshafen

Präambel

Die Kulturhaus Caserne gGmbH unterhält im Objekt Fallenbrunnen 17 in 88045 Friedrichshafen aktuell einen Kulturbetrieb. Das Gebäude bedarf hierfür der nachhaltigen Instandsetzung. Geschieht dies nicht, ist der Kulturbetrieb kurz- oder mittelfristig einzustellen.

Die Kulturhaus Caserne gGmbH möchte den Kulturbetrieb fortsetzen. Sie ist auch bereit, die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen zu tragen. Hierzu muss sie jedoch Fördermittel in Anspruch nehmen und weitere Mittel akquirieren. Da die Fördermittel der Städtebauförderung für das Gebiet „Fallenbrunnen“ nur an Gebäudeeigentümer bzw. Inhaber grundstücksgleicher Rechte, wozu das Erbbaurecht zählt, ausgezahlt werden, soll der Kulturhaus Caserne gGmbH das Gebäudeeigentum im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages übertragen werden. Im Folgenden erklärt die Kulturhaus Caserne gGmbH ihre Absicht, das Gebäude am Fallenbrunnen 17 in einem solchen Erbbaurechtsvertrag zu übernehmen.

1. Bereitschaft zur Erbpacht-Übernahme des Gebäudes Fallenbrunnen 17

Die Kulturhaus Caserne gGmbH erklärt hiermit, nach bereits geführten Gesprächen mit der Verwaltung, ihre grundsätzliche Bereitschaft, das Eigentum am Gebäude Fallenbrunnen 17 in 88045 Friedrichshafen, inklusive dazugehöriger Freiflächen, im Zuge eines Erbbaurechtsvertrags zu übernehmen. Bis zum 31.12.2025 sollen die sachlichen, wirtschaftlichen und betrieblichen Rahmenbedingungen geprüft und auf dieser Grundlage bis zum 01. Mai eine tragfähige Vertragsbasis entwickelt werden.

2. Rahmen

Die Stadt Friedrichshafen misst dem Kulturhaus Caserne eine wichtige Rolle im kulturellen, sozialen und gesellschaftlichen Leben der Stadt und der Region bei. Dies wird beispielsweise durch den jährlichen Zuschuss aus dem Haushalt der Zeppelin-Stiftung für den Kulturbetrieb der Kulturhaus Caserne gGmbH ersichtlich. Eine langfristig nachhaltige und wirtschaftliche Sicherung des Kulturbetriebs im Gebäude am Fallenbrunnen 17 ist somit nach Einschätzung der Kulturhaus Caserne gGmbH auch im Interesse der Stadt Friedrichshafen.

Vor diesem Hintergrund wird geprüft, das Gebäude Fallenbrunnen 17 im Rahmen eines Erbbaurechtsmodells langfristig in die Verantwortung der Kulturhaus Caserne gGmbH zu übertragen. Dadurch sollen langfristige Investitionen und kreative Weiterentwicklungen ermöglicht werden.

3. Termine und Meilensteine

<i>To do</i>	<i>Termin</i>	<i>Verantwortlichkeit</i>
Konzeptentwicklung	Unmittelbar nach Mittelfreigabe. Dauer: 1 Monat	Kulturhaus
Vorgespräche mit Mietern	Quartal IV 2025	Kulturhaus/Stadt
Planungsprozess für Kostensicherheit	Bis Quartal I 2026	Kulturhaus
Festlegung Finanzierungsrahmen und Vorentwurf Erbbaurecht	01. Mai 2026	Kulturhaus/Stadt
Abstimmung Vertragsinhalt Erbbaurechtsvertrag	Quartal II 2026	Kulturhaus/Stadt
Beratung des Erbbaurechtsvertrags im Rahmen der städtischen Gremien	Juni 2026	Stadt
Beurkundung Erbbaurechtsvertrag	Quartal II / Quartal III	Kulturhaus/Stadt
Beginn Planung	Quartal III 2026	Kulturhaus
Beginn Bau	Ende Quartal I 2027	Kulturhaus

4. Kosten und Finanzierung

Für das Sanierungsgebiet „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ erhält die Stadt Friedrichshafen aus Bundes- und Landesmitteln für die nächsten Jahre eine Städtebauförderung. Diese Städtebauförderung kann auch unter Maßgabe des Förderbescheides und der Städtebauförderungsrichtlinie für eine Sanierung des Fallenbrunnen 17 eingesetzt werden (Nutzungsspezifische Sanierungen ausgeschlossen). Darüber hinaus sind aktuell Haushaltsmittel in Höhe von 3.852.631,82 Mio. Euro für das Projekt Fallenbrunnen 17 vorgesehen.

Darüber hinaus wird von der Kulturhaus Caserne gGmbH eine weitere Refinanzierung der Investitionen durch die Vermietung von Nutzungsflächen geprüft, die nicht durch den Kulturbetrieb beansprucht werden. Über weitere Finanzierungsmöglichkeiten wie beispielsweise über andere Fördertöpfe, andere Stiftungen oder Darlehen wird sich die Kulturhaus Caserne gGmbH im Laufe der nächsten Monate informieren.

Es zeichnet sich für die Kulturhaus Caserne gGmbH ab, dass eine Finanzierung ausschließlich über die 3,8 Mio. € Haushaltsmittel nicht tragfähig ist. Im weiteren Prozess ist ein Optimum zwischen Förderfähigkeit, notwendigem Sanierungsumfang und begrenztem städtischem Kapitaleinsatz zu finden.

5. Grundlagen und offene Fragestellungen

Seitens der Kulturhaus Caserne gGmbH stehen offene Fragen im Raum, welche zur fundierten finalen Entscheidung über den Erbbaurechtsvertrag noch zu klären sind. Diese betreffen insbesondere:

- Tragfähiges Nutzungskonzept (Eigennutzung Kultur, Mieter, Gastronomie, Hochschule)
- Definition des Erbpachtgegenstandes (Gebäude, Grundstück, Altlasten)
- Sanierungsbedarf (technisch, förderrechtlich)
- Erbpachtdetails (Zins, Laufzeit, Gebäudewert, Heimfall)
- Investitionsvolumen und Kostentragung (inkl. Förderfähigkeit)
- Trägerstruktur (Rollen Stadt/Kulturhaus, Beschlussmechanismen, Insolvenzregelung)

Auch hierfür benötigt die Kulturhaus Caserne gGmbH die Bereitschaft der Verwaltung zu einer unterstützenden Zusammenarbeit.

6. Planungsprozess

Im Rahmen des Planungsprozesses zur Vorbereitungen für die Übernahme des Gebäudes in Form eines Erbbaurechtsvertrages sieht die Kulturhaus Caserne gGmbH verschiedene Aufgaben, welche teils durch die gGmbH, teils durch die Verwaltung und teils gemeinsam erarbeiten werden müssen.

Kulturhaus Caserne gGmbH:

- Nutzungskonzept und Plausibilitäts-Planung
- Kostenberechnung des Sanierungsbedarfs
- Betriebswirtschaftliche Analyse & Finanzplanung
- Vorgespräche mit Banken

Stadt Friedrichshafen:

- Unterstützung in der Anbahnung von Mietverhältnissen mit den lokalen Hochschulen oder stadtnahen Institutionen
- Klärung Förderfähigkeit (Städtebauförderung, KfW, steuerliche Förderungen)
- Laufende Abstimmung mit politischen Gremien

Gemeinsam:

- Transparente Finanzdarstellung (Eigen-, Fremd- und Fördermittel)
- Beteiligung der Stadt (Haushaltsmittel + mögliche Zuschüsse)

7. Einmaliger finanzieller Zuschuss während des Planungsprozesses

Um die Leistungen im Rahmen des Planungsprozesses zur Übernahme des Gebäudes im Fallenbrunnen 17 in Form eines Erbbaurechtsvertrags durchführen zu können, benötigt die Kulturhaus Caserne gGmbH eine wirtschaftliche Handlungsfähigkeit über die kommenden Monate. Hierfür beantragen wir hiermit einen einmaligen Zuschuss in Höhe von maximal 520.000 EUR. Eine detaillierte Kostenübersicht ist dieser Absichtserklärung beigelegt.



Claus-Michael Haydt

Friedrichshafen den 08.10 2025

Geschäftsführender Gesellschafter der Kulturhaus Caserne gGmbH