



Kulturhaus Caserne gGmbH | Fallenbrunnen 17 | 88045 Friedrichshafen

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

Friedrichshafen, 08.10.2025

Zuschuss für die Übernahme des Kulturhaus Caserne in Form eines Erbbaurechtsvertrags

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Müller,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Hein,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits mündlich geäußert möchten wir auf diesem Wege nochmals schriftlich unsere Bereitschaft bekunden, das Gebäude Fallenbrunnen 17 im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrags zu übernehmen. Unser Ziel wäre es hierbei, dass unmittelbar nach der Bereitstellung der nachfolgend beschriebenen Finanzmittel die sachlichen, wirtschaftlichen und betrieblichen Rahmenbedingungen zu prüfen und wir auf dieser Grundlage bis zum 01. Mai 2026 gemeinsam eine tragfähige Vertragsbasis entwickeln. Um die Ernsthaftigkeit dieser Absicht zu verdeutlichen, haben wir diesem Schreiben eine Absichtserklärung beigelegt, welche nähere Überlegungen unsererseits zum Übergang der Eigentümerschaft des Gebäudes und zum angestrebten Zeithorizont beinhaltet.

Darüber hinaus möchten wir bezugnehmend auf die bisherigen Gespräche mit diesem Schreiben um einen einmaligen freiwilligen Zuschuss für folgenden Zweck bitten:

Für die geplante Übernahme des Gebäudes im Fallenbrunnen 17 in Form eines Erbbaurechtsvertrags sowie die Vorbereitung der Sanierung (derzeit wird von einem Gesamtvolumen ca. 20 Mio. € ausgegangen) ist eine strukturierte Vorplanung unerlässlich. Die nachfolgende Kostenaufstellung basiert auf anerkannten Regelwerken (HOAI/DIN 276), Vergleichswerten aus einschlägigen Referenzprojekten sowie aktuellen Erfahrungswerten der beteiligten Fachplaner und weist die erforderlichen Leistungsbausteine mit belastbaren Kostenkorridoren aus.

1. Juristische Beratung

- Prüfung und Gestaltung des Erbpachtvertrages
- Haftungs- und Risikoaspekte (Trägerschaft, Unterhalt, Fördermittel)
- Steuerliche Fragen und Gemeinnützigkeit

Kostenrahmen: ca. 25.000 €

2. Immobilien- und Projektentwicklung

- Machbarkeitsstudie, Nutzungskonzept, Variantenvergleich
- Flächen- und Bedarfsanalyse
- Szenarienrechnungen (Mieteinnahmen, Betriebskosten, Sanierungskosten)

Kostenrahmen: ca. 35.000 €

3. Fachplanungen nach HOAI (Leistungsphasen 1–3)

1. - Architektenleistungen: Grundlagenermittlung, Vorplanung, teilweise Entwurfsplanung
 - Freianlagen: Vorplanung
 - Tragwerksplanung: Vorplanung
 - TGA (Technische Gebäudeausrüstung: Heizung, Lüftung, Klima, Elektro, Brandschutz): Vorplanung
 - Brandschutzkonzept: Vorplanung
- Brutto endet sie **bei 385.000 Euro.**

4. Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsplanung

- Finanzmodell (Investitions- und Betriebskostenrechnung, Cashflow)
- Fördermittelanalyse (Landesförderung Soziokultur, Städtebauförderung, evtl. Bund/EFRE)
- Abstimmung mit Banken & Investoren

Kostenrahmen: ca. 20.000 €

5. Projektmanagement & Beratung

- Koordination der Fachplaner
- Moderation mit Stadt, Verwaltung und Gremien
- Erstellung von Entscheidungsgrundlagen (Bericht, Präsentation)

Kostenrahmen: ca. 20.000€

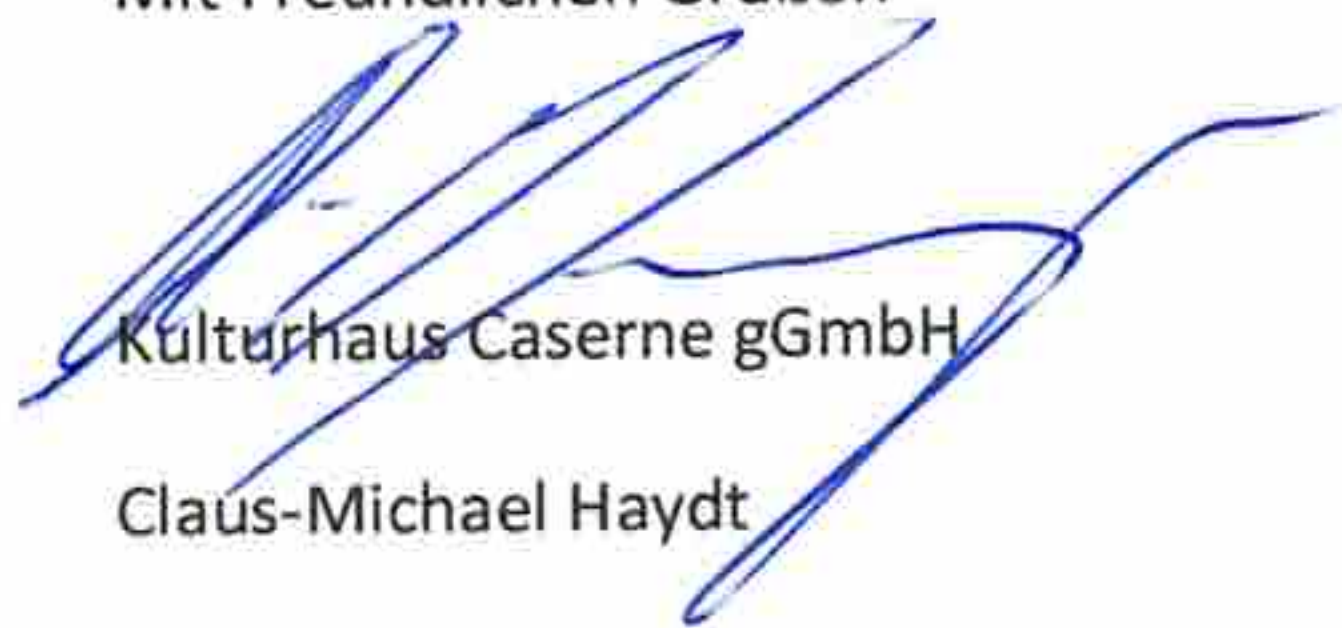
6. Ergänzende Untersuchungen

- Gutachten und Konzepte zu Schadstoffbelastung
- Energie- und Nachhaltigkeitskonzept (KfW-Standards, regenerative Energien)

Kostenrahmen: ca. 35.000 €

Für etwaige Fragen und Beratungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit Freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping loops and strokes, positioned over the company name and the person's name.

Kulturhaus Caserne gGmbH

Claus-Michael Haydt