STADT FRIEDRICHSHAFEN **Sitzungsvorlage** **Drucksache-Nr. 2025 / V 00228**	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BOA, BSO, GBS, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: 610-05-San_Satzung	20.10.2025, Unterschrift:

Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):

☐ BM Stauber _____ ☒ EBM Müller _____

☐ BM Hein _____ ☒ OB Blümcke _____

Betreff: Beratung und Beschlussfassung über die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets "Zukunftsquartier Fallenbrunnen" in Friedrichshafen

Anlage(n):
1a: Sanierungssatzung
1b: Lageplan zur Satzung
2: Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

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: Waibel, Robert

Gremium:	**Datum:**	**Zuständigkeit:**	**Öffentlichkeitsstatus:**
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	02.12.2025	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	08.12.2025	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

GR, 24.03.2025, 2025 / V00003, Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen
PBU, 11.03.2025, 2025 / V 00003, Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen
GR, 30.09.2024, 2024 / V 00180, Antrag auf Städtebauförderung
PBU, 17.09.2024, 2024 / V 00180, Antrag auf Städtebauförderung
FVA, 16.09.2024, 2024 / V 00180, Antrag auf Städtebauförderung
PBU, 02.07.2024, 2024 / V 00120, Sachstand Sanierungsgebiete
GR, 23.10.2023, 2023 / V00174, u.a. Beschluss zur Prüfung neuer Sanierungsgebiete

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ☒ ja ☐ nein

Kosten:

☒ einmalige Auszahlungen (investiv) Betrag: 4.500.000 EUR

Zuschüsse ☒ einmalige Einzahlungen (Städtebauförderung) Betrag: 2.700.000 EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

☒ Stadt	☐ Ergebnis-HH	☒ Finanz-HH	Kontierungen:	Diverse Auszahlungskontierungen für Teil-Projekte
☒ Stadt	☐ Ergebnis-HH	☒ Finanz-HH	Kontierungen:	7.51100000S0003 (Einzahlungen)

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansätze 2025-2027 (Einzahlungen: 7.51100000S0003): 3.300.000 EUR

Planansätze 2025-2027 (Auszahlungen): Diverse Planansätze für Teil-Projekte

FN!-CHECK wurde durchgeführt:

☐ ja (der FN!-Check liegt der DS als Anlage bei)
Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

☒ nein
Begründung:
Der Beschluss bezieht sich auf die Sanierungssatzung gem. BauGB und definiert Sanierungsziele. Für die konkrete Umsetzung der einzelnen Maßnahmen liegen entweder bereits Beschlüsse vor oder sind ggfs. noch einzuholen. Der FN!-Check ist im Zuge der konkreten Maßnahmen durchzuführen.

☐ 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:
Der Beschluss bezieht sich auf die Sanierungssatzung gem. BauGB und definiert Sanierungsziele. Für die konkrete Umsetzung der einzelnen Maßnahmen liegen entweder bereits Beschlüsse vor oder sind ggfs. noch einzuholen. Der FN!-Check ist im Zuge der konkreten Maßnahmen durchzuführen.

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

Beschlussantrag:

1. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (Anlage 2) werden zur Kenntnis genommen.

2. Das von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH im Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen vom 20.10.2025 (Anlage 2) als Ergebnis dargestellte Neuordnungskonzept wird die Grundlage für die Sanierungsdurchführung bilden. Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die im Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Sanierungsziele werden beschlossen.

3. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ wird entsprechend beigefügter Anlagen 1a und 1b gem. § 142 Abs. 3 BauGB beschlossen.

4. Die Sanierung „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ in Friedrichshafen wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt.

5. Die Sanierung soll bis zum 31.12.2035 durchgeführt werden.

Begründung:

Bisheriges Vorgehen:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.09.2024 die Verwaltung beauftragt, den Antrag zur Erstaufnahme des Gebietes „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ in die Städtebauförderung für das Programmjahr 2025 zu stellen.

Die Verwaltung hat daraufhin am 29.10.2024 den Neuantrag zur Aufnahme des Gebietes „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ in die Städtebauförderung beim Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen sowie beim Regierungspräsidium Tübingen fristgerecht eingereicht.

Im Mai 2025 wurde die Stadt, rückwirkend zum 01.01.2025, vom Land Baden-Württemberg in die Städtebauförderung aufgenommen. Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 21.05.2025 bewilligte das Land Baden-Württemberg einen Förderrahmen in Höhe von 4.500.000 € im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP). Der Förderrahmen setzt sich dabei zusammen aus 2.700.000 € Finanzhilfen des Landes und des Bundes (60 %) und 1.800.000 € kommunalem Eigenanteil (40 %). Im weiteren Verlauf können Aufstockungsanträge gestellt werden.

Nach erfolgter Aufnahme in die Städtebauförderung ist die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes durch Satzung gemäß Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehen.

Bevor ein Sanierungsgebiet durch Gemeinderatsbeschluss förmlich festgelegt werden kann, sind nach § 141 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Vorbereitende Untersuchungen (VU) durchzuführen. Durch die VU sollen Erkenntnisse und Grundlagen gewonnen werden, um beurteilen zu können, ob städtebauliche Missstände vorliegen, die durch eine Sanierung behoben werden können. Auch die Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes soll anhand der Ergebnisse der VU erfolgen. Ziel dieser VU ist es, insbesondere durch eine Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen, die dem Gemeinderat als Entscheidungsgrundlagen für die Sanierungsdurchführung dienen

Am 24.03.2025 hat der Gemeinderat den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das potenzielle Sanierungsgebiet "Zukunftsquartier Fallenbrunnen" beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) wurde mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden mit Vorlage des Endberichtes vom 20.10.2025 abgeschlossen.

Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die Sanierungsdurchführung.

Auf der Grundlage des Ergebnisberichts der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB ist für Beseitigung städtebaulicher Missstände die Festlegung eines Sanierungsgebiets

gemäß § 142 BauGB erforderlich.

Zusammenfassung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen:

Der beiliegende Bericht (Anlage 2) beinhaltet die im Zeitraum April bis Oktober 2025 erarbeiteten Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, die für eine zielgerichtete und rechtssichere Sanierungsdurchführung erforderlich sind und zeigt die im Untersuchungsgebiet vorhandenen städtebaulichen Missstände und Mängel auf, aus denen konkrete Sanierungsziele für das Gebiet „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ abgeleitet werden.

Städtebauliche Mängel und Missstände

- Zum Teil vernachlässigte Bausubstanz und (Teil-)Leerstand im gesamten Untersuchungsgebiet, insbesondere ehemalige Kasernengebäude.
- Negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch mängelbehaftete und teilweise leerstehende großvolumige Gebäude.
- Umfangreiche Brach- bzw. Entwicklungsflächen.
- Konfliktbereich von motorisiertem Fahrverkehr, Radverkehr und Fußgängern sowie ungeordnete Parkierung und Hol-/Bringsituation entlang der Campusachse und der Haupterschließung.
- Gestaltungsmängel bei Fußwegeverbindungen entlang der Kultur- und Bildungseinrichtungen.
- Mangelhafter Zustand und Verkehrssicherheit der Schulwege für den geplanten Standort der Albert-Merglen-Schule.
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum und Sanierungsbedarf öffentlicher Straßen und Gehwege.
- Mangelnde Begrünung von Verkehrsräumen, insbesondere entlang der Campusachse.
- Handlungsbedarf bei öffentlichen Gebäuden.
- Schwächung der städtebaulichen Quartiersgestalt und hoher Flächenverbrauch durch großflächige Parkierungsanlagen

Beteiligung der Betroffenen

Um die Mitwirkungsbereitschaft sowie Wünsche und Anregungen der Betroffenen im Untersuchungsgebiet zu erfragen, wurden im August 2025 insgesamt 366 Fragebögen an die Betroffenen im Untersuchungsgebiet verschickt.
Neben der Nutzung des Papierfragebogens hatten alle Betroffenen die Möglichkeit, die Befragung online durchzuführen. Die Rückmeldungen decken sich teilweise mit den Analysen und können ggfs. bei künftigen Vorhaben mitberücksichtigt werden.

Zudem wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Grundsätzliche Einwendungen und Bedenken wurden nicht angebracht. Die Anregungen und alle weiteren Hinweise werden im Zuge der weiteren Durchführung berücksichtigt. Zukünftige Sanierungsvorhaben werden mit den tangierten Trägern abgestimmt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche, strukturelle und funktionelle Missstände und Mängel im Sinne des Baugesetzbuches vorhanden sind. Die Beseitigung dieser Missstände ist im öffentlichen Interesse.

Sanierungsziele

Mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ beabsichtigt die Stadt, die genannten städtebaulichen und funktionalen Missstände und Mängel im Untersuchungsgebiet in den kommenden Jahren zu beheben.

Folgende Sanierungsziele sollen durch Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets erreicht werden:

Aufwertung der Gebäudesubstanz:

- Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle und im Inneren der Gebäude.
- Aktivierung von Leerständen, gegebenenfalls Umnutzungen.
- Identitätsstiftende Gebäude erhalten bzw. rekonstruieren, Infotafeln zur Geschichte an den Gebäuden anbringen.

Schaffung von Wohnraum:

- Schaffung des Quartiers „Fallenbrunnen Nordost“ als verbindender, multicodierter und nachhaltiger Stadtraum.
- Umfangreiche Bereitstellung von diversifiziertem, bedarfsgerechtem und attraktivem Wohnraum in Form von herkömmlichen Wohneinheiten, Co-Living Bereichen und studentischem Wohnen.
- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Studierende.
- Nach- und Umnutzung von leerstehenden Gebäuden und Gebäudeteilen.
- Abbruch von nicht nach-zu-nutzenden Gebäuden/Nebengebäuden mit anschließender Neubebauung.

Öffentliche und soziale Infrastruktur / Gebäude:

- Teilerwerb des Flurstücks 193 zur Herstellung städtischer Radverkehrsinfrastruktur.
- Umnutzung des ehemaligen Heizhauses als Standort für Veranstaltungen, Kultur und Gastronomie.
- Sanierung und Modernisierung Kulturhaus Caserne.
- Umbau und Sanierung Fallenbrunnen 18 als Ersatz für die Albert-Merglen-Schule, Integration eines Kindergartens und Neubau einer 1-Feld-Sporthalle.
- Universitätsstandort ausbauen, Forschung und Lehre fördern (z.B. Ansiedlung von
- Forschungsinstituten).
- RITZ Innovations- und Technologietransfer-Zentrum fördern (Plattform für überbetriebliche Forschung für kleinere und mittlere Unternehmen in der Region).
- Integration weiterer Bildungseinrichtungen

Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums:

- Belebung der öffentlichen Räume und Intensivierung des Austauschs, Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten.
- Neugestaltung des Vorplatzes am ehemaligen Heizhaus.
- Neugestaltung Campusachse inklusive Begrünung und Neuordnung Verkehr.
- Gestaltung verschiedener öffentlicher und halböffentlicher Platz- und Freiraumbereiche im Quartier „Fallenbrunnen Nordost“.
- Gestaltung von Grünflächen.
- Verbesserung der Schulwegsituation für den geplanten Standort der Albert-Merglen-Schule im

Fallenbrunnen.

Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Beherbergung und Tourismus:

- Ansiedlung handwerklicher Nutzungen im südlichen Bereich des Quartiers „Fallenbrunnen Nordost“ („Handwerkerhöfe“).
- Bereitstellung von flexibel nutzbaren Büroflächen in Form von Co-Working Bereichen.
- Förderung der freien Kulturszene Friedrichshafens und Schaffung von Kulturangeboten.
- Generierung weiterer Gewerbeflächen.

Mobilität, Verkehr und technische Infrastruktur:

- Herstellung der attraktiven städtischen Radschnellverbindung „Veloring“.
- Etablierung eines „Loop“ in das neue Quartier „Fallenbrunnen Nordost“, ein durch das Quartier verlaufende Band für Sport, Freizeit und Bewegung sowie angelagerten Sport- und Freizeitflächen.
- Schaffung eines am Eingang des Quartiers „Fallenbrunnen Nordost“ liegenden Mobility Hubs.
- Ausgestaltung des „Fallenbrunnen Nordost“ als nahezu autofreies Quartier mit lediglich einer Ringerschließung im südlichen Teil des Quartiers.
- Anschluss an Friedrichshafen Bahnhof und somit das überregionale schienengebundene Verkehrsnetz durch Einführung einer neuen 24/7 Rapidbuslinie und Ausbau der bestehenden Linie 10 zum Ringverkehr.
- Parkierung innerhalb „Fallenbrunnen Nordost“ ausschließlich in den dafür vorgesehenen und bei Bedarf erweiterbaren Parkhäusern am Quartierseingang.
- Insgesamt werden im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes sämtliche Anforderungen des Quartiers nochmal neu geprüft, um der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Quartiers Rechnung zu tragen.

Energie, Umwelt, Klimaschutz und ökologische Maßnahmen:

- Schaffung eines komplett klimaneutralen Stadtquartiers.
- Entwicklung als wichtiger Standort für Stadtgrün, Ökologie und Naherholung.
- Entsiegelung überdimensionierter (versiegelter) Verkehrsflächen.
- Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum.
- Erhalt des schützenswerten Waldbestandes und Ergänzung durch Aufforstung.
- Stärkung des Biotopverbunds.
- Gewährleistung der Kaltluftdurchströmung.
- Multifunktionalität des „Loops“ durch Unterbauung mit Rigolen und einer begleitenden baumbestandenen Mulden-Rigole zur Speicherung von Regenwasser, Bereitstellung von Verdunstungskälte und Wasserversorgung von Stadtbäumen und Grünflächen sowie die Schaffung von Aufenthaltsräumen.
- Sammeln des in den Hofbereichen des Quartiers „Fallenbrunnen Nordost“ anfallenden Oberflächenwassers in Zisternen und Wiederverwendung.
- Bestückung aller geeigneten Dachflächen mit Photovoltaikelementen.
- Wärmeversorgung des Quartiers „Fallenbrunnen Nordost“ über ein möglichst CO2-neutrales Nahwärmenetz.
- Etablierung von Urban Gardening.

Dadurch, dass die erforderlichen Maßnahmen für die städtebaulichen Problembereiche umfangreich sind und durch ungesteuerte und unkoordinierte Einzelmaßnahmen keine nachhaltige Verbesserung herbeigeführt werden kann, wird die Abgrenzung des Sanierungsgebiets gemäß Lageplan zur

Sanierungssatzung (Anlage 1b) vorgeschlagen.

Die geplante städtebauliche Erneuerungsmaßnahme trägt den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen Rechnung. Sie dient dem Abbau städtebaulicher Missstände und Entwicklungsdefizite. Durch die Qualifizierung und Modernisierung im Gebäudebestand und die Aufwertung von Freiflächen und den Neubau von Wohngebäuden werden energiepolitischen, städtebaulichen, sozialen und demographischen Gesichtspunkten Rechnung getragen. Das Gebiet wird in seinen Funktionen als Wohn- und Arbeitsstandort sowie insbesondere als Bildungsstandort aufgewertet.

Die Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele liegen aufgrund der Eigentumsverhältnisse überwiegend im Handlungsbereich der Stadt.

Finanzierung:

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im Bericht über die Vorbereitende Untersuchungen aufgelistet (Anlage 2, Kapitel 7.3).
Durch die Aufnahme des städtebaulichen Erneuerungsgebiets „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ in das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP) ist die Finanzierung erster Erneuerungsmaßnahmen gesichert. Der Förderrahmen in Höhe von 4.500.000 € setzt sich dabei zusammen aus 2.700.000 € Finanzhilfen des Landes und des Bundes (60 %) und 1.800.000 € kommunalem Eigenanteil (40 %). Dennoch sind weitere, erhebliche Fördermittel des Landes und des Bundes notwendig, um die angestrebten Sanierungsziele (vgl. Anlage 2 – Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen) erreichen zu können. Die mittel- und langfristige Finanzplanung ist hierauf auszurichten. Im weiteren Verfahren können Aufstockungsanträge gestellt werden.

Wahl des Sanierungsverfahrens:

Bei der Wahl des anzuwendenden Sanierungsverfahrens hat die Stadt kein freies Ermessen. Für die Durchführung der Sanierung sieht das Baugesetzbuch zwei unterschiedliche Sanierungsverfahren vor. Das „umfassende Sanierungsverfahren“ und das „vereinfachte Sanierungsverfahren“. Bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes muss sich die Stadt entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) für das Sanierungsverfahren entscheiden, welches die konkrete Situation im Sanierungsgebiet berücksichtigt.

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden.

Aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wird für die Sanierung „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ das „umfassende Verfahren“ unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB vorgeschlagen.

Zusammengefasst kann gesagt werden, dass eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung zu erwarten ist, weshalb die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften angebracht ist.
Das „umfassende“ oder „klassische“ Sanierungsvorhaben ist deshalb erforderlich.

Mit der förmlichen Festlegung sind verschiedene Rechtsfolgen für Maßnahmen im Gebiet verbunden. Ausgehend von der gewünschten Vergabe der zukünftigen Baufelder in Fallenbrunnen Nordost im Erbbaurecht entsteht keine Ausgleichsbeitragspflicht für die Erhöhung des Bodenwertes gem. § 154 BauGB, da die Stadt Friedrichshafen Eigentümerin der Baufelder bleibt und die Ausgleichsbeitragspflicht stets bei der Grundstückseigentümerin verbleibt.

Ausführliche Erläuterungen zur Verfahrenswahl finden sich im beiliegenden Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen (Anlage 2) unter Kapitel 9 „Art und Wahl des Sanierungsverfahrens“.

Weiteres Vorgehen:

Gemäß den Ausführungen im Bericht der vorbereitenden Untersuchungen wird empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ im „umfassenden Sanierungsverfahren“ unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB) durchzuführen.

Auf der Grundlage des Ergebnisberichts der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB ist für Beseitigung städtebaulicher Missstände die Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB erforderlich.

Die erforderliche Sanierungssatzung zur Festlegung eines Sanierungsgebietes ist somit durch den Gemeinderat zu beschließen. Im Anschluss an den Beschluss erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 143 BauGB.

Anschließend können die förderfähigen Maßnahmen innerhalb des Sanierungszeitraumes durchgeführt werden.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.