STADT FRIEDRICHSHAFEN **Tischvorlage** **ergänzend zur 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; hier: Tischvorlage als Ergänzung

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**	☐ **V i d e o**

Referent und Zeitdauer: Rosol, Adam

Gremium:	**Datum:**	**Zuständigkeit:**	**Öffentlichkeitsstatus:**
Gemeinderat	08.12.2025	Beschluss	öffentlich

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

PBU, 02.12.2025, 2025 / V 00228, Beratung und Beschlussfassung über die Satzung
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

Ergänzende Erläuterungen zu den Inhalten der Drucksache-Nr. 2025 / V 00228;

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

Wichtige Vorbemerkungen

Die in der Sitzungsvorlage 2025 / V 00228 formulierten Sanierungsziele ergeben sich u.a. aus dem Bericht der vorbereitenden Untersuchungen. Grundlage hierfür sind u.a. Ziele der städtebaulichen Erneuerung, welche im Neuordnungskonzept sowie im Bericht des Gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ (im Folgenden: ISEK Fallenbrunnen) vom 30.07.2024 bereits formuliert wurden.
Sowohl das Neuordnungskonzept als auch das ISEK Fallenbrunnen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 30.09.2024 gebilligt (GR, 30.09.2024, 2024 / V 00180, Antrag auf Städtebauförderung).

Auf Grundlage dieser städtebaulichen Erneuerungsziele wurde der Antrag auf Städtebauförderung gestellt. Die inhaltliche Ausgestaltung war u.a. mitausschlaggebend, dass das Gebiet 2025 erfolgreich in die Städtebauförderung aufgenommen wurde.

Die in der aktuellen Drucksache-Nr. 2025 / V 00228 formulierten Inhalte und Sanierungsziele sind somit bekannt und bereits im Jahr 2024 durch einen Gemeinderatsbeschluss gestützt.

Wichtiger Hinweis:

Die Sanierungsziele bilden das Grundgerüst für die Gesamtmaßnahme. Diese können während des Sanierungszeitraumes (ca. 8-10 Jahre) auch noch geändert werden. Auf neue Zielsetzungen kann während der Durchführung reagiert werden.
Im jährlichen Sachstandsbericht können Änderungen der Sanierungsziele gegenüber dem Fördermittelgeber mitgeteilt werden.
Eine Änderung bereits zu Sanierungsbeginn entgegen des 2024 beschlossenen ISEK Fallenbrunnen und entgegen des Förderantrages und ohne die Ergebnisse des sich in Bearbeitung befindlichen Mobilitätskonzeptes empfiehlt die Verwaltung jedoch nicht.

Im Rahmen der PBU Sitzung am 02.12.2025 gab es dennoch Rückmeldungen und Fragen zu einzelnen Sanierungszielen.

Die untenstehenden Erläuterungen ergänzen die Ursprungsvorlage in den vom PBU wesentlich diskutierten Punkten:

Ergänzung bzgl. Schaffung von Wohnraum:

Die zu diesem Punkt formulierten Sanierungsziele entsprechen den vom Gemeinderat am 30.09.2024 beschlossenen Zielen des ISEK Fallenbrunnen.
Ein Sanierungsziel ist die umfangreiche Bereitstellung von diversifiziertem, bedarfsgerechtem und attraktivem Wohnraum in Form von herkömmlichen Wohneinheiten, Co-Living Bereichen und studentischem Wohnen. Dies kann auch mögliche Wohneinheiten für Azubis umfassen. Die Schaffung z.B. eines Wohnhauses für Auszubildende würde den Sanierungszielen nicht entgegenstehen. Die in der Aufzählung des Ziels genannten Nutzergruppen sind beispielhaft und nicht abschließend. Entsprechende Konzepte sind u.a. im Zuge des Bebauungsplanes „Fallenbrunnen Nordost“ und der damit verbundenen Grundstücksvergaben zu prüfen und zu beschließen.

Ergänzung bzgl. Mobilität, Verkehr und technische Infrastruktur:

Die zu diesem Punkt formulierten Sanierungsziele sind deckungsgleich mit dem vom Gemeinderat am 30.09.2024 beschlossenen Zielen des ISEK Fallenbrunnen.

Für die nun aktuell vorgelegte Drucksache-Nr. 2025 / V 00228 („Sanierungssatzung“) wurde bereits extra ergänzt, dass insgesamt im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes sämtliche Anforderungen des Quartiers nochmal neu geprüft werden, um der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Quartiers Rechnung zu tragen.
Die konkrete Erschließung des Quartiers wird im Zuge des Mobilitätskonzeptes und in der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Fallenbrunnen Nordost“ geprüft und bearbeitet.
Sollten sich daraus bzw. im weiteren Verlauf notwendige Anpassungen hinsichtlich Mobilität und Erschließung ergeben, können auch die Zielsetzungen für das Sanierungsgebiet angepasst werden (vgl. „wichtiger Hinweis“ oben).

Ergänzung bzgl. Öffentliche und soziale Infrastruktur / Gebäude:

Die zu diesem Punkt formulierten Sanierungsziele (u.a. in Bezug auf die Umnutzung des ehemaligen Heizhauses als Standort für Veranstaltungen, Kultur und Gastronomie) entsprechen den Zielen des vom Gemeinderat am 30.09.2024 beschlossenen ISEK Fallenbrunnen. Für die Umnutzung des ehemaligen Heizhauses gibt es noch keine konkreten Beschlüsse. Allein aus städtebaulicher Sicht wäre hier jedoch ein Standort für Veranstaltungen, Kultur und Gastronomie als „Gelenk“ und als sinnvolle Nutzung zwischen dem Bestandquartier Fallenbrunnen sowie dem Neubauquartier „Fallenbrunnen Nordost“ vorstellbar, sofern es die Rahmenbedingungen zulassen. Derartige Nutzungen können der Kommunikation und Begegnung der Bewohner und unterschiedlichen Besuchern bzw. Nutzern des gesamten Fallenbrunnens dienen. Ebenso könnte dadurch die Vorfläche „bespielt“ werden. Es wurden bewusst die Obergriffe Veranstaltungen, Kultur und Gastronomie verwendet, um ein großes Spektrum zu ermöglichen ohne sich im Vorfeld konkret festzulegen und somit eine große Flexibilität in der späteren Umsetzung zu gewährleisten.
Da es hier noch keine konkreten Vorstellungen gibt, wurde für diese Maßnahme auf einen Kostenansatz in der Kosten- und Finanzierungsübersicht verzichtet.
Sollten zukünftige Konzepte und Beschlüsse der Gremien andere konkrete Nutzungen für das Heizhaus vorsehen, so können die Zielsetzungen für das Sanierungsgebiet ebenfalls angepasst werden (vgl. „wichtiger Hinweis“ oben).