

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2026 / V 00026	Ausfertigungen: Stadtbauamt, AVL, SBV, STP, SU
	Dienststelle: Stadtbauamt Aktenzeichen: SBA-Grü/Tie PF/Zi

Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):

BM Stauber _____
 EBM Müller _____

BM Hein _____
 OB Blümcke _____

Betreff: Erschließung Fallenbrunnen NO - VgV-Verfahren zur Vergabe von Planungsleistungen zu Rückbau- und Erschließungsarbeiten

Anlage(n):

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.

<input checked="" type="checkbox"/> MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD
---	--	------------------------------

Referent und Zeitdauer: Kübler, Wolfgang; ca. 10 min, davon 5 min Vortrag

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	03.03.2026	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	16.03.2026	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):
 Rückbau und Altlastensanierung Fallenbrunnen – Baubeschluss für die Bauabschnitte 2022, GR 26.07.2021, DS-Nr. 2021 / V 00204
 Bebauungsplan Nr. 2015 „Fallenbrunnen Nordost“ – Aufstellungsbeschluss, GR 25.10.2021, DS-Nr. 2021 / V 00236

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input checked="" type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv: Verfahrensbetreuung)	Betrag:	60.000 EUR
	<input checked="" type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (investiv: Planungen)	Betrag:	1.400.000 EUR
Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> einmalige Erträge (Fördermittel Sanierungsgebiet)		bis zu 60% der förderfähigen Aufwendungen
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
<input checked="" type="checkbox"/> Stadt	<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierung: 900119001 / 42111000
<input checked="" type="checkbox"/> Stadt	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input checked="" type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierung: 7.54100000T1018 / 78720000
<input checked="" type="checkbox"/> SE	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input checked="" type="checkbox"/> Finanzplan	Kontierung: I70000800516
Zur Verfügung stehende Mittel:			
Ermächtigungsübertrag 2025 nach 2026 (konsumtiv Stadt):			2.592.642,12 EUR
Ermächtigungsübertrag 2025 nach 2026 (investiv Stadt):			310.907,23 EUR
Ermächtigungsübertrag 2025 nach 2026 (investiv SE):			300.000,00 EUR
Plan 2026 (investiv Stadt):			2.000.000,00 EUR
Finanzplanung 2027ff (investiv Stadt):			2.350.000,00 EUR

FNI-CHECK wurde durchgeführt:

ja (der FNI-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. FNI-Check

Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, ein VgV-Verfahren zur Ermittlung und Beauftragung des Planerteams durchzuführen.

Begründung:

Mit Beschluss vom 12.10.2021 hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt die Entscheidung des Preisgerichts zum städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerb Fallenbrunnen Nordost zur Kenntnis genommen. Im Weiteren wurde durch den Gemeinderat am 25.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 Fallenbrunnen Nordost beschlossen.

Die Stadt Friedrichshafen hat im Mai 2025 den Förderbescheid über die Zuwendung zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Zukunftsquartier Fallenbrunnen im Rahmen des Programms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ WEP erhalten. Der Zuwendungsbetrag beträgt 2,7 Mio. Euro und beinhaltet die Finanzhilfe des Bundes und des Landes.

Förderfähig sind bezogen auf die Entwicklung im Nordosten u.a. Gutachten im Rahmen der 2026 / V 00026

Aufstellung des Bebauungsplanes, das Mobilitätskonzept, Abbruch und Rückbau der bestehenden Gebäude, sowie die Herstellung der Straßen und Wege, sowie die Gestaltung öffentlicher Grünflächen.

Der Entwurfsbeschluss über den Bebauungsplan ist bis Ende 2026 vorgesehen. Voraussetzung hierfür ist das Vorliegen einer umsetzbaren Planung für den Knotenpunkt Anschluss Ost, das Vorliegen aller Gutachten und Planungen nach stadttinterner Abstimmung, sowie die Abstimmung mit den relevanten Fachbehörden.

Aktueller Stand zur Erschließungs- und Freiraumplanung:

Die Erschließungsplanung befindet sich derzeit in LP 2 Vorplanung. Sie beinhaltet die äußere Erschließung (Anbindung an die Hochstraße L 328b) sowie die innere Erschließung im Plangebiet Fallenbrunnen Nordost (Plätze, Erschließungsstraßen, Ver-/Entsorgung, Retention). Hierbei werden verschiedene Varianten diskutiert. Schwierigkeiten bereitet hier besonders die äußere Erschließung, da die favorisierte Knotenpunktform, ein kleiner Kreisverkehrsplatz, am Grunderwerb zu scheitern droht.

Die Freiraumplanung wurde im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs mit bearbeitet.

Aktueller Stand zu Rückbau von Gebäuden und teilweiser Altlastensanierung

Bis zum heutigen Zeitpunkt wurden die Bauabschnitte III.3 ehem. Tankstelle, II.5 Halle 46, III.6a Parkplatz DHBW, II.1 Panzerwaschplatz, II.2 ehem. Waffenmeisterei, III.5 Parkplatz ZU, II.4 Hallen 35 & 44 sowie II.3 Hallen 27, 29 & 43 fertiggestellt.

Für das Gebäude 10 konnte im Jahr 2024 das Räumungsverfahren beendet werden, das Gebäude steht derzeit leer. Für das Gebäude wurde bereits dem Baubeschluss zugestimmt (GR 26.07.2021, DS-Nr. 2020 / V00204).

Für die Gebäude 5 und 5/1 wurde das Mietverhältnis bereits gekündigt, es läuft derzeit noch ein Räumungsverfahren.

Das Gebäude Fallenbrunnen 4 steht etwa zur Hälfte leer. Die Räumung der anderen Hälfte ist derzeit noch anhängig.

Weitere benötigte Ingenieurleistungen:

Bei einem Projekt dieser Größenordnung ist für die Vergabe von Planungsleistungen ein europaweites Vergabeverfahren (VgV) zwingend vorgeschrieben.

Die Erschließungsplanung, die schon beauftragt ist, wurde ebenfalls europaweit ausgeschrieben.

Für die Vorbereitung und Umsetzung der Rückbau- und Erschließungsarbeiten ist es erforderlich, die aufgeführten Planungsleistungen auszuschreiben und zu beauftragen:

- Baugrunduntersuchungen, orientierende abfalltechnische Untersuchungen (Planungsphase), erforderliche Mittel geschätzt ca. 300.000 EUR
- fachtechnische Bauleitung Rückbau / Altlasten inkl. abfalltechnische Untersuchungen (Bauphase), erforderliche Mittel geschätzt ca. 650.000 EUR
- fachtechnische Bauüberwachung Kampfmittel – ohne VgV Verfahren, da keine Planungsleistung, erforderliche Mittel geschätzt ca. 200.000 EUR
- Freiraumplanung (LP 3-8), erforderliche Mittel geschätzt ca. 100.000 EUR
- Ökologische Baubegleitung, baumschutztechnische Baubegleitung, erforderliche Mittel geschätzt ca. 100.000 EUR
- SiGeKo, erforderliche Mittel geschätzt ca. 50.000 €

Die Auftragssumme der auszuschreibenden Planungsleistungen beträgt rd. 1,2 Mio. EUR brutto (ohne Kampfmittelüberwachung). Die Verfahrensbetreuung kostet rd. 60.000 EUR brutto.

Aus vergaberechtlicher Sicht und hinsichtlich der Förderfähigkeit der auszuschreibenden Leistungen im Rahmen des Sanierungsgebietes „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ sind alle planerischen und beratenden Dienstleistungen, die der Umsetzung des im Planungsgebiet liegenden Maßnahmen zur Entwicklung des Zukunftsquartiers dienen, in einem VgV-Verfahren auszuschreiben.

Da es sich um eine komplexe Aufgabenstellung handelt, soll die Vergabe der Fachplanerleistungen, anhand von vorab definierten Kriterien wie z. B. Referenzen, begründet werden. Die Vergabe der beschriebenen Planer- und Fachplanerleistungen kann voraussichtlich im 4. Quartal 2026 erfolgen.

Zeitschiene / Termine

Voraussetzung für den dargestellten Terminplan ist eine vorgezogene Freigabe der Planersuche mittels VgV-Verfahren und eine rechtzeitige Änderung des Bebauungsplanes Fallenbrunnen.

Beginn VgV-Verfahren	April/Mai 2026
Vergabe Planeraufträge	Okt. 26

Finanzierung

Für die Altlastensanierungen / Kampfmittelräumungen und den Rückbau diverser Gebäude im Gebiet Fallenbrunnen wurden über die Budgeteinheit SBE42S4211 (Objekt-Kostenstelle 90011900; Sachkonto 42111000) bis dato insgesamt 9.370.000 EUR bereitgestellt, von denen zum 31.12.2025 noch 2.592.642,12 EUR verfügbar waren. Diese Finanzierungsmittel werden nach 2026 übertragen.

Für die Erschließung des Baugebietes Fallenbrunnen Nordost wurden im städt. Haushalt über Kontierung 7.54100000T1018 / 78720000 in 2024/2025 insgesamt 350.000 EUR bereitgestellt, wovon zum 31.12.2025 noch 310.907,23 EUR verfügbar sind. Diese werden nach 2026 übertragen. Von 2026 bis 2028 stehen weitere 4.350.000 EUR (2026: 2.000.000 EUR; 2027: 2.000.000 EUR; 2028: 350.000 EUR) an Finanzierungsmitteln zur Verfügung.

Beim Eigenbetrieb Stadtentwässerung stehen auf Kontierung 800516 in 2026 als Anfinanzierung für die Planungen zur abwassertechnischen Erschließung des Baugebietes Fallenbrunnen Nordost aus übertragenen Finanzierungsmitteln der Vorjahre zunächst 300.000 EUR zur Verfügung.

Die Finanzierung der Planungsleistungen und der weiteren Rückbaukosten ist damit gesichert.

Um Beschlussfassung wird gebeten.