



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	<b>2019/0146</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 2</b>
<b>Antrag des Bürgervereins Knielingen e.V. für ein Bürgerzentrum im evangelischen Gemeindezentrum Struvestraße</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
<b>Hauptausschuss</b>	<b>07.05.2019</b>	<b>4</b>	<b>x</b>		<b>zugestimmt</b>

**Beschlussantrag**

Der Hauptausschuss nimmt das Konzept für ein Bürgerzentrum in Knielingen zur Kenntnis und beschließt, dem Bürgerverein Knielingen ab dem 1. April 2019 einen Zuschuss in Höhe von 1.454,00 Euro monatlich (17.448,00 Euro pro Jahr) entsprechend den Richtlinien zur Förderung von Bürgerzentren zu gewähren.

Die Evangelische Kirche in Karlsruhe ist derzeit noch mehrwertsteuerbefreit. Aufgrund der eintretenden Steuerpflicht ab 1. Januar 2021 wird sich jedoch der monatliche Mietbetrag für den Bürgerverein Knielingen um die Mehrwertsteuer von derzeit 19 % bzw. 276,26 Euro auf 1.730,26 Euro erhöhen (20.763,12 Euro p.a.). Die Verwaltung wird mit diesem Beschluss ermächtigt, den Zuschussbetrag ab 1. Januar 2021 entsprechend um die Mehrwertsteuer zu erhöhen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	4/19-12/20: 1.454 € p.m. ab 2021: 20.763 € p.a.		2019: 13.086 €, 2020: 17.448 €, ab 2021: 20.763 € p.a.		
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	abgestimmt mit

Der Bürgerverein Knielingen hat am 31. Januar 2019 einen Antrag auf Förderung eines Bürgerzentrums eingereicht. Die Stadtverwaltung empfiehlt dem Hauptausschuss in Kenntnis der in der Vorlage dargestellten Einschränkungen, einen Zuschuss in Höhe von bis zu 1.454,00 Euro monatlich (bis zu 17.448 Euro pro Jahr) entsprechend den Richtlinien zur Förderung von Bürgerzentren zu gewähren. Dieser Zuschuss ermöglicht es dem Bürgerverein, als Mieter der Evangelischen Kirche in Karlsruhe Räume im Gemeindezentrum Struvestraße anteilig als Bürgerzentrum zu nutzen. Der Antrag enthält ein Nutzungskonzept, das die Kriterien für die Förderung von Bürgerzentren erfüllt, sowie den Entwurf eines Mietvertrages zwischen der Evangelischen Kirche in Karlsruhe und dem Bürgerverein, den Entwurf einer Nutzungsordnung und Untermietkonditionen.

### **Aktuelle Situation und Vorgeschichte**

Seit 1980 ist der Bürgerverein Knielingen e. V. Träger einer Begegnungsstätte in einer Gebäuhälfte der ehemaligen Schule in der Eggensteiner Straße 1. Diese Begegnungsstätte umfasst ca. 118 qm inklusive Toiletten, Flur und Lagerraum, wird vom Seniorenbüro bezuschusst und steht der Stadtteilbevölkerung für Aktivitäten zur Verfügung. Der Raum ist für kleinere Veranstaltungen bis circa 50 Personen und Gruppentreffen bis circa 30 Personen nutzbar, für größere Veranstaltungen des Bürgervereins und anderer Knielinger Vereine aber nicht ausreichend. Veranstaltungen wie beispielsweise der Neujahrsempfang, Konzerte und Proben der Musikvereine sowie andere Kulturveranstaltungen finden daher in einem Gemeindehaus bzw. im Gemeindezentrum statt. Zudem besteht in der Begegnungsstätte Eggensteiner Straße aus Sicht des Bürgervereins ein Mangel an Lagerkapazitäten und Parkmöglichkeiten.

Bereits 2004 hat der Bürgerverein ein Nutzungskonzept für ein Bürgerzentrum im ehemaligen Casino auf dem Konversionsareal Knielingen 2.0 entwickelt, das die aktive Beteiligung von mehreren Vereinen vorsah und auch ein gastronomisches Konzept beinhaltete. Dieses Vorhaben konnte jedoch nicht realisiert werden. Im Sommer 2012 hat sich der Bürgerverein - nach eigenen Angaben aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen in dem vorgesehenen Gewerbemietvertrag - aus dem Vorhaben zurückgezogen.

### **Evangelisches Gemeindezentrum Struvestraße**

Der Bürgerverein Knielingen e. V. möchte künftig im evangelischen Gemeindezentrum in der Struvestraße 45 ein Bürgerzentrum betreiben. Der erweiterte Vorstand des Bürgervereins, dem alle 50 Knielinger Vereine sowie 25 Einzelmitglieder angehören, unterstützt dieses Anliegen ausdrücklich. Eine entsprechende Abstimmung mit den Stadtteilakteuren erfolgte bei der Jahreshauptversammlung im Frühjahr 2016.

Das Gebäude Struvestraße 45 hat insgesamt eine Fläche von 1.168 qm. Aufgrund von angestrebten Liegenschaftseinsparungen bei der evangelischen Kirche muss die evangelische Gemeinde Knielingen Fläche reduzieren: Künftig bekommt sie nur noch 418 qm von der Stadtsynode finanziert. Die Gemeinde möchte das Gebäude weiterhin für Gottesdienste und Gemeindegarbeit nutzen, muss dafür allerdings eine Finanzierung für die „Überhangfläche“ von 750 qm (1.168 qm - 418 qm = 750 qm) einbringen.

Das Gesamtkonzept für den Erhalt des Gemeindezentrums sieht vor, dass der Bürgerverein, der Stadtjugendausschuss und die Sozialstation für die von ihnen geplanten Nutzungen einen Teil der aus Sicht der Kirche notwendigen Finanzierung beisteuern. Mit jeder Mietpartei wird ein eigenständiger Mietvertrag abgeschlossen. Die evangelische Pfarrgemeinde würde das Gemeindehaus in der Dreikönigstraße neben der Kirche im historischen Knielinger Ortskern einer anderen Nutzung zuführen oder aufgeben.

### **Nutzungskonzept**

Der Bürgerverein könnte die Nutzungsfläche im Erdgeschoss (468,41 qm) als Mieter jeweils an zwei festen Wochentagen (Dienstag und Donnerstag) exklusiv selbst nutzen oder anderen Gruppen und Vereinen aus Knielingen zur Verfügung stellen. Der evangelischen Pfarrgemeinde stünden die Erdgeschossräume jeweils montags und mittwochs exklusiv zur Verfügung. Freitag bis Sonntag ist nach Absprache eine flexible Nutzung der Räumlichkeiten von Bürgerverein und evangelischer Gemeinde vorgesehen. Im Mietvertragsentwurf enthalten sind 15 Wochenendveranstaltungen pro Jahr, die dem Bürgerverein für die monatliche Mietkostenpauschale in Höhe von 100 Euro zustünden. Im Untergeschoss hätte der Bürgerverein exklusiv nutzbare Lager Räume von 113 qm für sich und andere Vereine zur Verfügung. Der Bürgerverein würde dafür die Begegnungsstätte Eggensteiner Straße aufgeben, so dass hier ein Schülerhort eingerichtet werden könnte.

Die Sozialstation nutzt als Untermieter bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine fest definierte Fläche im Erdgeschoss (65,82 qm).

Der Gemeinderat hat am 26. Februar 2019 beschlossen, dass die Stadt den Großteil des Untergeschosses anmietet und dem Stadtjugendausschuss e.V. den Betrieb des Jugendtreffs in Knielingen überträgt. Unter Einbeziehung der bislang dort ehrenamtlich geleisteten Arbeit soll so die Jugendarbeit im Stadtteil ausgebaut und professionalisiert werden.

Der Erhalt des Gemeindezentrums ist finanziell nur tragfähig, wenn alle vier Partner - Kirche, Bürgerverein, Stadtjugendausschuss und Sozialstation - einen Teil der Kosten beitragen, wobei die Anteile von Bürgerverein und Stadtjugendausschuss von Zuschüssen der Stadt Karlsruhe abhängig sind.

Der vorgelegte Belegungsplan (Anlage 3 des Antrags) für das Bürgerzentrum sieht im Erdgeschoss verschiedene Nutzergruppen wie Bürgerverein, „Alt und Jung“, Startpunkt Elterncafé, VdK, Seniorengruppe „Holzbiere“ sowie Musikvereine, Musikgruppen und Chöre vor, die derzeit entweder im evangelischen Gemeindehaus in der Dreikönigstraße 21 (alter Ortskern) oder in der Begegnungsstätte des Bürgervereins verortet sind oder die bereits jetzt das Gemeindezentrum in der Struvestraße nutzen. Die derzeit auf die drei Standorte verteilten Aktivitäten sollen künftig im Gemeinde- und Bürgerzentrum zusammengefasst werden. Neben diesen bestehenden Nutzergruppen sieht der Belegungsplan Zeitfenster für angedachte Kurse der Volkshochschule, Seniorenturnen sowie für kulturelle Veranstaltungen und Vermietungen vor.

### **Zuschusskalkulation**

Im Entwurf des Mietvertrages unterbreitet die Evangelische Kirche in Karlsruhe dem Bürgerverein ein Mietangebot, das ausgehend von einer Nutzung der Erdgeschossräumlichkeiten an zwei von sieben Wochentagen eine monatliche Kaltmiete in Höhe von zwei Siebtel von 7,50 Euro pro Quadratmeter inklusive Bauunterhaltung und Hausmeisterdienste für die Pflege des Gebäudes und der Außenanlagen vorsieht zuzüglich einer monatlichen Pauschale in Höhe von 100,00 Euro für bis zu 15 Wochenendveranstaltungen pro Jahr. Für die vom Bürgerverein genutzte Lagerfläche im Untergeschoss werden pauschal 100,00 Euro monatlich erhoben.

Die Nebenkosten werden über eine feste monatliche Betriebskostenpauschale in Höhe von 250,00 Euro für Grundreinigung, Heizung, Strom und Wasser berechnet. Eine detaillierte Abrechnung der Nebenkosten wird die Evangelische Kirche in Karlsruhe nicht vornehmen. Eine nutzerbezogene Nebenkostenabrechnung ist aufgrund der Räumlichkeiten und der unterschiedlichen Nutzungen schwierig. Auch wenn ein pauschaler Nebenkostenbetrag in den Förderrichtlinien für Bürgerzentren eigentlich nicht vorgesehen ist, kann angesichts der sehr günstigen Nebenkostenpauschale inklusive Reinigung auf eine detaillierte Abrechnung verzichtet werden,

da die tatsächlich anfallenden Nebenkosten und Reinigungskosten deutlich höher anzusetzen wären. Im Vergleich zu anderen Bürgerzentren beläuft sich die Nebenkostenpauschale für das Bürgerzentrum Knielingen mit insgesamt 468,41 Quadratmeter Nutzfläche lediglich auf 1,87 Euro pro Quadratmeter (hochgerechnet auf sieben Tage pro Woche). Dagegen betragen beispielsweise die Neben- und Reinigungskosten der Bürgerzentren Südweststadt und Daxlanden in Summe 4,37 Euro pro Quadratmeterfläche (2,00 Euro pro m<sup>2</sup> für Nebenkosten sowie 2,37 Euro pro m<sup>2</sup> für Reinigungskosten). Falls die Evangelische Kirche in Karlsruhe künftig die Nebenkostenpauschale erhöhen müsste, wäre der Zuschussbetrag entsprechend anzupassen.

Auf dieser Grundlage ergibt sich eine monatliche Gesamtmiete inklusive Neben- und Reinigungskosten von 1.454,00 Euro. Der jährliche Zuschussbedarf beträgt 17.448,00 Euro. Pro Quadratmeter sind die Miet- und Mietnebenkosten vergleichsweise günstig.

Kaltmiete Erdgeschoss: 468,41 m <sup>2</sup> à 7,50 Euro / m <sup>2</sup> bei 2/7 Nutzung (gerundet)	1.004,00 Euro p.m.
Pauschale Lagernutzung 112,78 m <sup>2</sup>	100,00 Euro p.m.
Pauschale für bis zu 15 Wochenendveranstaltungen	100,00 Euro p.m.
Pauschale für Mietnebenkosten inkl. Reinigung	250,00 Euro p.m.
<b>Gesamtmietkosten (ohne MwSt.)</b>	<b>1.454,00 Euro p.m.</b>

Die Evangelische Kirche in Karlsruhe ist gemäß der Reform zur Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand § 2b Umsatzsteuergesetz (UStG) noch bis 1. Januar 2021 mehrwertsteuerbefreit (s. Anlage). Zuzüglich der Mehrwertsteuer von derzeit 19 % wird sich der monatliche Mietbetrag - und damit auch der Zuschuss - ab 2021 für den Bürgerverein Knielingen um 276,26 Euro **auf insgesamt 1.730,26 Euro erhöhen (20.763,12 Euro p.a.)**. Die Verwaltung wird mit diesem Beschluss ermächtigt, den Zuschussbetrag aufgrund der eintretenden Steuerpflicht ab 1. Januar 2021 entsprechend zu erhöhen.

In dem beigefügten Förderantrag des Bürgervereins Knielingen weist der Antragsteller darauf hin, dass im Falle einer Realisierung des Bürgerzentrums im Gemeindezentrum die Aktivitäten aus der Begegnungsstätte in das geplante Bürgerzentrum verlagert würden. Damit würde der derzeit vom Seniorenbüro für die Begegnungsstätte gezahlte Zuschuss in Höhe von 580,22 Euro p.m. entfallen, da das Bürgerzentrum im Sinne einer einfachen Zuschussabwicklung nicht aus zwei Förderbereichen, sondern ausschließlich aus dem Förderansatz für Bürgerzentren bezuschusst werden sollte.

Im Entwurf der Nutzungsordnung (s. Anlage) ist festgelegt, dass regelmäßig das Bürgerzentrum nutzende Gruppen eine Nutzungsgebühr von 5 Euro je angefangener Stunde zuzüglich Bewirtschaftungskosten zu entrichten haben. Diese Gebühr kann reduziert werden, wenn der Mieter regelmäßig für den Stadtteil, den Bürgerverein oder die evangelische Gemeinde tätig ist. Von Kurzzeitnutzenden werden höhere Gebühren verlangt.

Der vorliegende Antrag entspricht den Richtlinien für die Förderung von Bürgerzentren (Gemeinderatsbeschluss vom 3. Februar 2015).

Darüber hinaus kündigt der Bürgerverein an, in einem gesonderten Antrag Kosten für die Erstausstattung des Bürgerzentrums zu beantragen.

### **Einschränkende Bedingungen**

Bei der Nutzung des Gemeindezentrums als Bürgerzentrum sind einige Einschränkungen zu beachten, die sich aus folgenden Aspekten ergeben und nachfolgend erläutert werden:

- Gemeinsame Nutzung der Räume mit der Kirchengemeinde,
- Keine Nutzbarkeit im Sinne einer Versammlungsstätte,
- Wunsch nach langfristiger Förderzusage.

#### Gemeinsame Nutzung der Räume mit der Kirchengemeinde

Aus der gemeinsamen Nutzung der Räume mit der evangelischen Pfarrgemeinde ergeben sich zeitliche Einschränkungen der Bürgerzentrumsnutzungen: Zu Gottesdienstzeiten ist keine Nutzung der Räume durch andere Gruppen möglich. Kurzzeitnutzungen (private Feiern etc.) sind außerdem nicht während der Karwoche, von Heilig Abend bis einschließlich Neujahr sowie an allen weiteren Fest- und Feiertagen möglich.

Aus der seit Jahrzehnten bestehenden gemeindlichen Nutzung ergibt sich zudem das Erfordernis, die Räume verstärkt als Treffpunkt für alle Bürgerinnen und Bürger unabhängig von ihrer religiösen Orientierung zu bewerben, um ein verändertes Bewusstsein für die Möglichkeiten dieser Einrichtung zu schaffen. Um eventuell vorhandene Hemmschwellen abzubauen, wäre aus Sicht der Stadtverwaltung eine neutralere Gestaltung des großen Saals, in dem auch künftig Gottesdienste stattfinden sollen und der mit dem kleineren Saal verbunden ist, wünschenswert. Dieser ist derzeit mit Altar, Orgel und Schmuck deutlich als Sakralraum gekennzeichnet.

Nach Einschätzung der Stadtverwaltung bergen zudem die notwendigen Abstimmungen von Nutzungen an Wochenendtagen sowie der gemeinsame Betrieb der Räume ein gewisses Konfliktpotenzial. Auch wenn derzeit alles auf einvernehmliche Lösungen hindeutet, sollten entsprechende Vereinbarungen über Rechte und Pflichten zwischen Kirche und Bürgerverein getroffen werden.

#### Keine Nutzbarkeit im Sinne einer Versammlungsstätte

Im Dezember 2017 hat die Evangelische Kirchenverwaltung Karlsruhe, Abteilung Liegenschaften und Bau, mitgeteilt, dass das Gemeindezentrum die brandschutzrechtlichen Vorgaben für eine Versammlungsstätte nicht erfüllt. Eine Nachrüstung ist aus Sicht der Kirche nicht darstellbar.

Bei der Nutzung des Gemeindezentrums als Bürgerzentrum sind daher Einschränkungen zu beachten: Aufgrund der nicht eingehaltenen Kriterien einer Versammlungsstätte kann die Größe der Räume nicht voll ausgeschöpft werden. Eigentlich würde die Raumgröße von Festsaal und Gemeindesaal zusammen je nach Bestuhlung Veranstaltungen für 250 bis 450 Personen ermöglichen. Nutzbar ist der Raum jedoch aufgrund der Versammlungsstättenverordnung nur für maximal 199 Personen. Einschränkend gilt daher, dass das Gemeindezentrum auch als Bürgerzentrum nur für Veranstaltungen bis maximal 199 Personen genutzt werden darf. Die Verantwortung hierfür liegt ausschließlich beim Gebäudeeigentümer, beim Bürgerverein als Betreiber des Bürgerzentrums und bei den Nutzerinnen und Nutzern.

Aus Sicht des Bürgervereins sowie auch des erweiterten Vorstands des Bürgervereins Knielingen stellt dies jedoch keine relevante Einschränkung der Nutzbarkeit des Gemeindezentrums als Bürgerzentrum dar, weil in den vergangenen Jahren nach eigenen Angaben weder der Bürgerverein noch die evangelische Pfarrgemeinde dort Veranstaltungen mit mehr als 200 Teilnehmenden durchgeführt hat. Eine Beschränkung auf Veranstaltungen mit unter 200 Teilnehmenden sieht der Bürgerverein daher als unproblematisch an.

#### Wunsch nach langfristiger Förderzusage

Die Evangelische Kirchen in Karlsruhe und der Bürgerverein sind am Abschluss eines langfristigen Mietvertrags interessiert, idealerweise auf zehn oder zumindest zweimal fünf Jahre. Um über die für einen langfristigen Vertragsabschluss aus Sicht des Bürgervereins wünschenswerte

finanzielle Planungssicherheit zu verfügen, bittet der Bürgerverein um eine langfristige Zuschusszusicherung.

Entsprechend den Förderrichtlinien können Mietkostenzuschüsse für ein Bürgerzentrum nicht für die Dauer eines Mietverhältnisses zugesagt werden, wie dies im Antrag des Bürgervereins begehrt wird. Dies widerspricht insbesondere den Regelungen der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit der Gemeindehaushaltsverordnung. Die Dauer der Förderung ist nach Punkt 5.2 der Grundsätze für die Förderung von Bürgerzentren grundsätzlich auf das jeweilige Haushaltsjahr beschränkt. Als freiwillige Leistung der Stadt Karlsruhe steht eine Förderung unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit von veranschlagten Haushaltsmitteln.

Die Einstellung einer freiwilligen Leistung sowie auch eine unterjährige haushaltswirtschaftliche Sperre durch den Gemeinderat der Stadt Karlsruhe würde alle Karlsruher Bürgerzentren gleich betreffen. Auch im Sinne der Gleichbehandlung aller Bürgerzentren kann daher keine Zusicherung für die Übernahme der beantragten Mietkosten für die Zukunft gegeben werden. Daher kann der Bürgerverein Knielingen – so wie alle Betreiber von Bürgerzentren – eine Förderzusage entsprechend den Förderrichtlinien jeweils nur für ein Rechnungsjahr erhalten. Nach Prüfung des jährlichen Verwendungsnachweises erfolgt dann in der Regel ein erneuter Förderbescheid für ein Jahr.

### **Beschluss:**

Antrag an den Hauptausschuss

Der Hauptausschuss nimmt das Konzept für ein Bürgerzentrum in Knielingen zur Kenntnis und beschließt, dem Bürgerverein Knielingen ab dem 1. Juni 2019 einen Zuschuss in Höhe von 1.454,00 Euro monatlich (17.448,00 Euro pro Jahr) entsprechend den Richtlinien zur Förderung von Bürgerzentren zu gewähren.

Die Evangelische Kirche in Karlsruhe ist derzeit noch mehrwertsteuerbefreit. Aufgrund der eintretenden Steuerpflicht ab 1. Januar 2021 wird sich jedoch der monatliche Mietbetrag für den Bürgerverein Knielingen um die Mehrwertsteuer von derzeit 19 % bzw. 276,26 Euro auf 1.730,26 Euro erhöhen (20.763,12 Euro p.a.). Die Verwaltung wird mit diesem Beschluss ermächtigt, den Zuschussbetrag ab 1. Januar 2021 entsprechend um die Mehrwertsteuer zu erhöhen.