

Vorlage Nr.: **2021/1131**

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle: **Dez. 4**

## Zustimmung zur Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages mit der Jägervereinigung Karlsruhe e.V. und dem einmaligen Zuschuss für die Schützenvereinigung Knielingen 1925 e. V.

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	30.11.2021	31.1		x	vorberaten
Gemeinderat	14.12.2021	17	x		

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung des Hauptausschusses die Vorlage zur Kenntnis und

a) stimmt der angestrebten Verlängerung des Erbbaurechts für die Jägervereinigung Karlsruhe e.V. mit folgenden Eckwerten zu:

- a. Verlängerung des Erbbaurechts mit der Jägervereinigung Karlsruhe e. V. über eine Fläche von insgesamt 8.303 m<sup>2</sup> bis zum 9. April 2052
- b. Jährlicher Erbbauzins in Höhe von 270,58 Euro (947,01 Euro abzgl. 676,43 Euro)
- c. Mit einer Entschädigung bei Heimfall des Vereinsheims und Laufzeitende von 2/3 des Gebäudewertes

Die Verwaltung wird beauftragt, die angestrebte Verlängerung des Erbbaurechts entsprechend vertraglich zu gestalten.

b) genehmigt den einmaligen Zuschuss für die Schützenvereinigung Knielingen 1925 e.V. in Höhe davon 53.274,33 Euro zur Begleichung der Forderung der Stadtwerke Karlsruhe.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> Investition <input checked="" type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 53.274,33 Euro Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:		Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag: ---	
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input checked="" type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb der Dezernate		Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt. ---	
CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridorthema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit SWK GmbH	

### **Ausgangssituation**

Seit 1974 befindet sich die Schützenvereinigung Knielingen 1925 e.V. im Gewann Willich. Es besteht mit der Stadt Karlsruhe ein Erbbaurecht vom 19. Februar 1997, Urkunde 4 UR 281/97 an dem städtischen Grundstück Nr. 40537/1 mit 882 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Gewann Willich. Zudem besteht über das städtische Grundstück Flst. Nr. 40537 ein Mietvertrag. Durch dieses städtische Grundstück wurde bereits 1971 eine private Wasserleitung, die von der B 10 zum Schützenhaus führt, durch den Verein verlegt. Vertraglich geregelt ist, dass die Wartung und Sanierung, der durch die Stadt nachträglich genehmigten Leitung in der Verantwortung des Vereins liegt. In den vergangenen Jahren gab es immer wieder Probleme mit den Wasserrechnungen der Stadtwerke Karlsruhe (SWK) infolge von Leckagen der alten Wasserleitung. Für den Abrechnungszeitraum vom 12. Oktober 2019 bis 8. Oktober 2020 besteht eine Forderung in Höhe von 143.774,33 Euro (Verbrauchskosten über 61.904 m<sup>3</sup> Frischwasser). Da der Verein weder diese hohe Forderung begleichen kann noch die Mittel für die erforderliche Sanierung der Wasserleitung von mehr als 200.000 Euro aufbringen konnte, wandte er sich an die Stadt Karlsruhe mit der Bitte um Unterstützung. Gegen die Rechnung der SWK hat der Schützenverein Knielingen 1925 e.V. Widerspruch eingelegt und die Forderung wurde zur Gesamtklärung der Situation von der SWK gestundet. Die Forderung zwischen Rechnungstellung und Sperrung der Wasserzufuhr wurde separat zwischen Schützenverein Knielingen 1925 e.V. und SWK geregelt.

In einer ersten Stufe fand eine Überprüfung einer Fördermöglichkeit nach den städtischen Sportförderrichtlinien statt. Für eine Förderung vereinseigener Sportanlagen müssen mindestens 100 Mitglieder geführt werden. Diese Voraussetzung erfüllt der Schützenverein Knielingen 1925 e.V. derzeit nicht. Im Rahmen der Prüfung ergab sich zudem die Problematik, dass das vereinbarte Erbbaurecht am 9. April 2027 endet und eine Neubestellung mit Blick auf ein fehlendes Zukunftskonzept des Vereins mit derzeit weniger als 50 Mitgliedern kritisch gesehen wurde.

Auf Hinweis von gemeinderätlichen Vertretern wurde daher in einer zweiten Stufe die Möglichkeit einer Kooperation zwischen der Schützenvereinigung Knielingen 1925 e.V. und der Jägervereinigung Karlsruhe e. V. eruiert. Die Jägervereinigung Karlsruhe e.V. ist seit geraumer Zeit auf der Suche nach einem geeigneten Vereinsgelände mit entsprechenden Schießanlagen und einem Vereinsheim in Karlsruhe. Hierzu fanden umfangreiche Gespräche zwischen den beiden Vereinen und den Vereinen und der Stadt Karlsruhe, aber auch mit der Verkehrswacht des Stadt- und Landkreises Karlsruhe e.V. statt.

### **Kooperationskonzept**

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Kooperation zwischen den beiden Vereinen umsetzbar wäre. Die Jägervereinigung Karlsruhe e. V. benötigt zur Realisierung ihrer Anforderungen die Gesamtfläche des Schützenvereins Knielingen 1925 e.V. mit Vereinsheim sowie eine Teilfläche der städtischen Fläche, die bisher an die Verkehrswacht des Stadt- und Landkreises Karlsruhe e. V. vermietet ist. (Anlage 1) Dies soll wie folgt erfolgen:

- Ankauf des bisherigen Erbbaurechts (Laufzeit bis 9. April 2027) der Schützenvereinigung Knielingen 1925 e.V.
- Vorzeitige Verlängerung des Erbaurechts bis 9. April 2052
- Abschluss eines Mietvertrages mit der Stadt Karlsruhe – analog zum Zeitraum des Erbbaurechts – über die bisherige Mietfläche des Schützenvereins Knielingen 1925 e.V. als auch die bisherige Teilmietfläche der Verkehrswacht des Stadt- und Landkreises Karlsruhe.

Die Verkehrswacht des Stadt- und Landkreises Karlsruhe e.V. ist bereit die benötigte Teilfläche aufzugeben und die angestrebte einvernehmliche Lösung zwischen der Jägervereinigung Karlsruhe e.V. und der Schützenvereinigung Knielingen zu unterstützen. Auch die Schützenvereinigung Knielingen 1925 e.V. ist bereit sich in eine solche Kooperation einzubringen, wenn zum einen eine Zukunft der Schützenvereinigung auch bei der Jägervereinigung erfolgen und eine Lösung über die offene Wasserrechnung der SWK gefunden werden kann.

Die Schützenvereinigung Knielingen 1925 e.V. und Jägervereinigung Karlsruhe e.V. haben sich über eine konkrete Kooperationslösung vereinbart. Danach würde die Jägervereinigung Karlsruhe e.V. das Erbbaurecht der Schützenvereinigung Knielingen 1925 e.V. kaufen. Dem Kauf müsste die Stadt formal zustimmen. Zudem möchte die Jägervereinigung Karlsruhe e.V. mit der Stadt die oben skizzierten Verträge schließen. Aufgrund der geplanten Maßnahmen und der hierfür zu bestellenden Grundschulden bittet die Jägervereinigung um eine vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts.

Die Jägervereinigung Karlsruhe e.V. würde für das Vereinsheim an die Schützenvereinigung Knielingen e.V. eine Entschädigung analog der Vorschriften für einen Heimfall an die Stadt Karlsruhe auf der Grundlage des bestehenden Erbbaurechtsvertrags bezahlen. Dies sind 2/3 des Gebäudewerts. Da der Wert des Vereinsheims gutachterlich mit 75.000 Euro ermittelt wurde, würde die Schützenvereinigung Knielingen e.V. 50.000 Euro erhalten. Den Schützen ist es wichtig aus dieser Summe eine mietfreie Mitnutzung mit der Jägervereinigung Karlsruhe für einige Jahre sicherzustellen. Dafür benötigen sie 25.000 Euro aus dem Verkaufserlös des Vereinsheims.

Mit Blick auf die notwendige Wasserversorgung des Vereinsheims würde ein Neubau der Leitung mindestens 200.000 Euro kosten. Die jährlichen Verbrauchsmengen im Wert von schätzungsweise 400 Euro stünden in keinem Verhältnis zu den Investitionskosten für die Verlegung einer Wasserleitung. Die Jägervereinigung Karlsruhe e.V. strebt daher den Bau eines Brunnens auf dem Vereinsgelände an.

Der Stadtverwaltung sowie der Politik ist eine vielfältige Vereinslandschaft sehr wichtig. Die Vereine übernehmen breitgefächerte wichtige gesellschaftspolitische Aufgaben und bieten somit Räume des sozialen Miteinanders an. Sie bedienen dabei durch alle Altersklassen, sozialer Schichtzugehörigkeit sowie Hierarchieebenen die Interessen ihrer Mitglieder in deren Freizeitgestaltung.

#### **Umsetzungskonzept**

Die Stadtverwaltung schlägt folgende Lösung zur Umsetzung der Kooperation zwischen der Schützenvereinigung Knielingen 1925 e.V. und der Jägervereinigung Karlsruhe e.V. vor:

#### Erbbaugrundstück/ Laufzeitverlängerung zugunsten der Jägervereinigung Karlsruhe e.V.:

Die Stadt Karlsruhe wird dem Verkauf des bestehenden Erbbaurechts der Schützenvereinigung Knielingen 1925 e.V. an die Jägervereinigung Karlsruhe e.V. zustimmen. Der Gemeinderat ermächtigt die Stadtverwaltung das Erbbaurecht bis 9. April 2052 (30 Jahre) zu verlängern. Die Jägervereinigung Karlsruhe e. V. beabsichtigen die Sanierung bzw. Modernisierung des Vereinsgebäudes sowie den Ausbau der Schießanlagen auf dem Mietgelände. Die ökologische Betrachtung hinsichtlich des Artenschutzes, die immissionsschutzrechtlichen Lärmmessungen sowie die planerische und baurechtliche Flächennutzung wurden im engen Austausch mit dem StPIA, UA, BOA und ZJD abgestimmt. Alle notwendigen gutachterlichen Untersuchungen sind bereits beauftragt und eine Realisierung des Vorhabens ist grundsätzlich möglich.

Der abzuschließende Erbbauvertrag wird an die aktuellen Bestimmungen angepasst.

Im Erbbaugrundbuch ist derzeit ein Erbbauzins von 1.852,20 DM (947,01 Euro) eingetragen. Dies entspricht 6% aus dem Bodenwert von 17,90 Euro/m<sup>2</sup> (früher 35,00 DM/m<sup>2</sup>).

Entsprechend dem Offenlagebeschluss vom 03.03.1971 und dem Hauptausschuss-Beschluss vom 05.12.1995 über die Erhebung von Erbbauzinsen für Grundstücke, auf denen dem Vereinssport dienende Gebäude errichtet werden, wird im vorliegenden Fall weiterhin ein Erbbauzins von jährlich 270,58 Euro (z. Zt. 6 % aus 5,11 Euro/m<sup>2</sup>) vom Erbbauberechtigten erhoben. Dieser kann jederzeit durch Gemeinderatsbeschluss angehoben werden.

Den Differenzbetrag zwischen dem geförderten und dem dinglich gesicherten Erbbauzins in Höhe von 676,43 Euro trägt das Schul- und Sportamt.

#### Entschädigungsregelung bei Zeitablauf

Im vorliegenden Fall erhält der Verein für die Unterhaltung des Vereinsheimes bei Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen keinerlei Investitionszuschüsse durch die Stadt. Das Gebäude wurde seinerzeit ohne finanzielle städtische Zuschüsse errichtet und erweitert. Der Verein hat sämtliche Renovierungs- und Instandhaltungskosten selbst zu tragen.

Insofern liegt keine Doppelfinanzierung aus dem städtischen Haushalt vor, sodass wie in gleichgelagerten Fällen weiterhin die Entschädigung bei Heimfall und Laufzeitende 2/3 beträgt und nicht auf entschädigungslos umgestellt werden muss.

#### Zukünftiger Mietvertrag mit der Jägervereinigung Karlsruhe e.V.

Der bestehende Mietvertrag mit der Schützenvereinigung Knielingen 1925 e. V. wird aufgelöst und der Mietvertrag mit der Verkehrswacht des Stadt- und Landkreises Karlsruhe e.V. über eine Teilfläche von 1.003 m<sup>2</sup> reduziert.

Es wird ein Mietvertrag mit der Jägervereinigung Karlsruhe e. V. über eine Fläche von insgesamt 8.303 m<sup>2</sup> analog zum Zeitraum des Erbbaurechts geschlossen.

#### Wasserrechnung

Für die die offene Wasserrechnung der SWK in Höhe von 143.774,33 Euro wurde gemeinsam mit den Vereinen und SWK folgendes Gesamtpaket erarbeitet:

- SWK verzichtet auf 50 TSD Euro
- Schützenvereinigung Knielingen zahlt 30.500 Euro
- Jägervereinigung Karlsruhe e.V. unterstützt mit 10.000 Euro
- Stadt Karlsruhe beteiligt sich mit einem einmaligen Zuschuss in Höhe von 53.274,33 Euro

#### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung des Hauptausschusses die Vorlage zur Kenntnis und

- a) stimmt der angestrebten Verlängerung des Erbbaurechts für die Jägervereinigung Karlsruhe e.V. mit folgenden Eckwerten zu:
  - a. Verlängerung des Erbbaurechts mit der Jägervereinigung Karlsruhe e. V. über eine Fläche von insgesamt 8.303 m<sup>2</sup> bis zum 9. April 2052
  - b. Jährlicher Erbbauzins in Höhe von 270,58 Euro (947,01 Euro abzgl. 676,43 Euro)
  - c. Mit einer Entschädigung bei Heimfall des Vereinsheims und Laufzeitende von 2/3 des GebäudewertesDie Verwaltung wird beauftragt, die angestrebte Verlängerung des Erbbaurechts entsprechend vertraglich zu gestalten.
- b) genehmigt den einmaligen Zuschuss für die Schützenvereinigung Knielingen 1925 e.V. in Höhe von 53.274,33 Euro zur Begleichung der Forderung der Stadtwerke Karlsruhe.