

Vorlage Nr.: 2023/0824

Verantwortlich: **Dez. 5**

Dienststelle: **GBA**

## Verlagerung von Sportanlagen der ESG Frankonia an den neuen Standort südlich der Stuttgarter Straße; Erstellung Vereinsgebäude sowie Freianlagen und Übertragung an die ESG Frankonia

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Hauptausschuss	17.10.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	24.10.2023	öffentlich	Entscheidung

### Kurzfassung

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Hauptausschuss, dass die Stadt Karlsruhe im Zuge der Neuordnung des Areals südlich der Stuttgarter Straße ein komplettes neues Sportvereinsgelände mit geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 31 Mio. Euro schlüsselfertig errichtet. Dieser Betrag entspricht dem aktuellen Kostenrahmen, Baupreissteigerungen sind hierbei nicht berücksichtigt.

Das Eigentum am Vereinsgebäude wird der ESG Frankonia später im Wege der Bestellung eines Erbbaurechts an dem bebauten Grundstück übertragen. Das Grundstück verbleibt in städtischem Eigentum.

Ebenso werden die auf dem städtischen Grundstück errichteten Sportanlagen sowie Parkplätze an den Verein übereignet. Die Flächen verbleiben in städtischem Eigentum. Für die städtischen Grundstücke werden Mietverträge mit der ESG Frankonia geschlossen.

Mit der Eigentumsübertragung übernimmt der Verein für die errichteten Anlagen sämtliche Rechte und Pflichten. Er ist dann im Status den anderen Sportvereinen in Karlsruhe gleichgestellt.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 31 Mio. von 74 Mio. Gesamtprojekt Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input checked="" type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridortheema:
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

## Erläuterungen

### Ausgangslage

In der Sitzung vom 18.02.2020 hat der Karlsruher Gemeinderat beschlossen, dass die vorgelegte Planung des neuen Vereinsareals für die ESG Frankonia sowie einer neuen Kleingartenanlage südlich der Stuttgarter Straße realisiert wird. Inzwischen wurde mit der Umsetzung in Form des Bodenmanagements und der Kampfmittelbeseitigung und der Herstellung der neuen Grundtopographie des Gesamtareals begonnen.

Eine besondere organisatorische Herausforderung ist die Realisierung des Vereinsareals. Die ESG Frankonia ist ein Sportverein der Bahn und war in der Vergangenheit Pächter der kompletten Vereinsareale an der Durlacher Allee sowie in der Stuttgarter Straße. Im Gegensatz dazu verfolgt die Stadt Karlsruhe im Bereich des Vereinssports das Konzept der „besitzenden Vereine“, bei dem die Vereine Eigentümer der Vereinsgebäude und der Sportanlagen sind. Die Grundstücke hingegen verbleiben im Eigentum der Stadt Karlsruhe.

### Konzept zur Verlagerung auf die Fläche südlich der Stuttgarter Straße

In einer Vorschaltvereinbarung zwischen der Stadt Karlsruhe und der ESG Frankonia vom 10.10.2011 wurde bereits festgehalten, dass die Stadt die Sportanlagen der ESG Frankonia an einer Stelle bündelt und die Herstellung von Anlagen durchführt oder veranlasst.

In der vertieften Betrachtung und in Gesprächen wurde klar, dass die ESG Frankonia als Verein unter 1000 Mitgliedern mit nur einer hauptamtlichen Verwaltungskraft für Mitgliederverwaltung und Finanzbuchhaltung, die große Herausforderung, eine komplette Sportanlage mit Vereinsheim nach neuesten komplexen rechtlichen, technischen und vergaberechtlichen Vorgaben umzusetzen, als eigenständiger Bauherr nicht leisten kann.

Aufgrund der vorhandenen Expertise soll daher letztlich die Stadt die Sportanlagen mit Vereinsheim für die ESG errichten

Eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe mit Vertretungen aus den jeweiligen Fachämtern hatte unterschiedliche Modelle zur Realisierung des neuen Vereinsareals untersucht. Letztlich wurden zwei geeignete Vorgehensweisen vertieft betrachtet. In der Variante 1 ist vorgesehen, dass die Stadt das Vereinsgebäude auf eigenem Grundstück schlüsselfertig errichtet und anschließend durch Bestellung eines Erbbaurechts in das Eigentum des Vereins überführt. Die umliegenden Freianlagen (Sportanlagen und Parkplätze) werden ebenfalls von der Stadt errichtet und an den Verein übereignet. Bei Variante 2 verbleibt das Vereinsgebäude im Eigentum der Stadt und wird an die ESG Frankonia vermietet. Hinsichtlich der Freianlagen ist eine Vermietung der Grundstücksflächen an den Verein vorgesehen.

Die Verwaltung schlägt nach Abwägung sämtlicher Gesichtspunkte eine Umsetzung der Variante 1 vor.

Die Vorgehensweise stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Die Stadt Karlsruhe errichtet das Gebäude und die Freianlagen schlüsselfertig auf städtischem Grund. Die Finanzierung erfolgt über Haushaltsmittel.

Die Gesamtprojektleitung ist weiterhin beim Gartenbauamt angesiedelt. Die Projektleitung für den Hochbau übernimmt das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft. Der Bau der Sport- und Freianlagen erfolgt unter der Projektleitung des Gartenbauamtes, welches durch das Tiefbauamt fachlich unterstützt wird. Damit ist für die Gesamtbaumaßnahme die Stadt Karlsruhe Bauherr und Maßnahmenträger.

Grundlage für die weitere Planung ist das zwischen Stadtverwaltung und ESG Frankonia in einem intensiven Prozess abgestimmte Raumprogramm. In allen weiteren Planungsschritten der Stadt wird der Verein eingebunden.

Die Deutsche Bahn hat bereits im Vorfeld aus der vertraglichen Verpflichtung eine Entschädigungsleistung von 2 Millionen Euro für die Verlagerungskosten der bestehenden

Tennisanlage an die Stadt geleistet. Der Verein wird die Entschädigungsbeträge als Beteiligung an den Kosten der neuen Sportanlagen einbringen.

Im Übrigen wird das Vereinsgebäude nach dessen Fertigstellung an den Verein übereignet und zu diesem Zweck ein Erbbaurecht bestellt. Für das Erbbaurecht ist ein separates Grundstück zu bilden. Durch den Erwerb des Eigentums am Vereinsgebäude sowie der Sport- und sonstigen Freianlagen (ohne Grundstück) übernimmt der Verein diesbezüglich sämtliche Eigentümerrechte und Pflichten.

Vom Verein wird für das Vereinsgebäude ein ermäßigter Erbbauzins verlangt. Dieser beträgt gemäß städtischer Praxis derzeit 6 % aus dem fiktiven Verkehrswert von 5,11 €/m<sup>2</sup>. Im Grundbuch ist ein Erbbauzins von 6 % fiktiven Verkehrswert 17,90 €/m<sup>2</sup> einzutragen. Den Differenzbetrag zwischen dem im Grundbuch einzutragenden und den vom Verein zu zahlenden ermäßigten Erbbauzins trägt das Schul- und Sportamt. Sollte der Erbbau- und Mietzins für Vereine künftig durch einen neuen Gremienbeschluss angepasst bzw. angehoben werden, würden die neuen Konditionen aufgrund entsprechender Anpassungsklauseln („Wertsicherungsklauseln“) auch im vorliegenden Fall greifen.

Ferner wird die Stadt im Auftrag des Vereines die Sportanlagen sowie Parkplätze errichten und diese nach Fertigstellung an den Verein übereignen. Diesbezüglich werden über die unbebauten Flächen, auf denen die Errichtung der Sportanlagen sowie Parkplätze erfolgt, jeweils Mietverträge zwischen der ESG Frankonia und der Stadt geschlossen. Dabei ist die Vertragslaufzeit des jeweiligen Mietvertrags an die Laufzeit des Erbbaurechtes gekoppelt. Um eine Trennung zwischen den vermieteten unbebauten Flächen und den darauf vorhandenen Sportanlagen sowie Parkplätzen herbeizuführen, ist eine Regelung innerhalb des Mietvertrages aufzunehmen, die einen (möglichen) Rückbau der Sportanlagen sowie Parkplätze vorsieht. Die Flächen verbleiben ebenfalls in städtischem Eigentum. Eine Veräußerung des Erbbaurechtes, der Sportanlagen sowie der Parkplätze kann nur unter Zustimmung der Stadt erfolgen, wodurch die Stadt weiterhin die mittelbare Kontrolle über die Anlage behält.

Die Miete für die Überlassung der Sportflächen und Parkplätze richtet sich nach den üblichen städtischen Konditionen (für Sportflächen 0,51 €/Ar und bei Parkplätzen 0,26 €/Ar).

Der Verein ESG wurde zu vorbeschriebenem Konzept in Kenntnis gesetzt und hat im Grundsatz zugestimmt. Eine schriftliche Zustimmung des Vereins zum beschriebenen Vorgehen liegt vor.

Durch die Überlassung der Sportflächen im Rahmen eines Mietvertrages und der Bestellung eines Erbbaurechtes für das Gebäude wird die ESG Frankonia den Karlsruher Vereinen nach dem „Karlsruher Modell der besitzenden Vereine“ gleichgestellt.

Nach dem Karlsruher Modell befindet sich ein großer Teil der Sportanlagen im Besitz der Sportvereine. Mit der flächendeckenden und wohnortnahen Bereitstellung ihrer Sportanlagen tragen die Sportvereine wesentlich zu einer ausreichenden Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner mit Sportangeboten bei. Die Stadt Karlsruhe unterstützt die Sportvereine beim Bau und Unterhalt ihrer Sportanlagen. (Auszug aus den Sportförderungsrichtlinien, Seite 3)

### **Pro und Contra zur baulichen Umsetzung der Vereinsanlagen ESG an der Stuttgarter Straße**

#### **Pro:**

- + Es besteht eine Vorschaltvereinbarung zwischen der Stadt Karlsruhe und der ESG Frankonia, in der geregelt ist, dass die Stadt im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung dem Verein eine neue Anlage herstellt oder veranlasst.
- + Als relativ kleiner Verein hat die ESG nicht die fachlichen und personellen Kapazitäten, das komplexe Bauvorhaben nach aktuellen fachlich-technischen Erfordernissen eigenständig zu entwickeln.

- + Die Realisierung über städtische Gesellschaften wurde intensiv geprüft und ist aus rechtlichen und organisatorischen Gründen nicht möglich.
- + Die bestehenden Vereinsanlagen weisen eine schlechte Bausubstanz auf und haben einen Vergleichsweise hohen Energiebedarf. Der Sanierungstau ist immens.
- + Für die Südstadt mit dem neuen Quartier der Südstadt Ost wird der Verein ein wohnortnahes Sportangebot bereitstellen.
- + Eine Zusammenlegung der verschiedenen Sparten wird die Neuorientierung mit einem zeitgemäßem Sportvereinsangebot eine gute Basis für die zukunftsfähige Ausrichtung des Vereins bilden.
- + Städtebauliche Potentialflächen an der Durlacher Allee werden frei und durch die Entwicklung der Flächen in unmittelbarer Nähe zur Autobahnauffahrt lassen sich teilweise Finanzmittel zur Gegenfinanzierung generieren, sofern die Flächen tatsächlich entwickelt und veräußert werden. Ein eventueller Mehrerlös ist jedoch unter Abzug der städtischen Kosten für die Verlagerung an den ehemaligen Eigentümer, die BEV, auszuzahlen.
- + Entschädigungszahlungen der DB für Verlagerungskosten in Höhe von 2 Millionen Euro wurden durch die Stadt bereits vereinnahmt.
- + Der Stadtpark Südost, auf dessen östlicher Teilfläche noch die Tennisanlage liegt und das neue städtebauliche Gesamtensemble entlang der Stuttgarter Straße können komplettiert werden.
- + Die Konzentration verschiedener kleinteiliger Vereinsimmobilien in einem kompakten Gebäude nach modernstem Energiestandard, zudem an einem Standort in Wohnnähe der künftigen Nutzer\*innen, bedingt eine hohe Einsparung an frei gesetztem CO<sub>2</sub>.
- + Einnahmen aus dem Erbbauzins (Erbbaugrundstück für Vereinsheim) und Miete (Grundstück für Sportanlagen und Parkplätze) mit Anpassungsklausel für Miet- und Pachthöhe.

#### **Contra:**

- Die Bauinvestition muss durch den städtischen Haushalt finanziert werden. Der Kostenrahmen beträgt Stand Sommer 2022 brutto ohne Honorare und Bauverwaltungskosten: Vereinsheim 25 Mio. € und Freianlagen 6 Mio.€. Nach aktueller Kostenbetrachtung lässt sich das Projekt der Verlagerung des ESC innerhalb des Projektgesamtbudgets zur Umsetzung des B-Plans „Südlich der Stuttgarter Straße“ in Höhe von 74 Mio. Euro realisieren. Nicht berücksichtigt hierbei sind künftige Kostenentwicklungen.
- Übereignung des Gebäudes „Vereinsheim“ sowie der Anlagen „Sportanlage“ und „Parkplätze“.
- Die vollständige Umsetzung des komplexen Projektes durch die Stadt ist ein Sonderfall, welcher aber durch eine Vorschaltvereinbarung und städtebauliche Verträge mit der DB zum Teil begründet ist.

#### **Zeitplan:**

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme zur Entwicklung des Gesamtareals südlich der Stuttgarter Straße liegt im Zeitplan. Ziel ist die Fertigstellung des Vereinsareals Mitte 2028. Folgende Einzeletappen sind derzeit vorgesehen:

Frühjahr/ Herbst 2023	Abstimmung Anforderungen Hochbau und Sportanlagen mit ESG/ Auswahlverfahren Planer
2024	Erstellung der haushaltsreifen Planung für die Anmeldung für den DHH 2026/2027
2025	Genehmigungsplanung/Baugenehmigung/Vorbereitung Vergabe
2027-2028	Bauausführung Hochbau und Sportanlagen
Mitte 2028	geplante Inbetriebnahme

### **Betrachtung der CO<sub>2</sub>-Relevanz:**

Die beiden bisherigen Standorte der ESG Frankonia sind geprägt von einer älteren Bausubstanz. Diese entspricht nicht den heutigen energetischen Anforderungen. Gleichzeitig besteht ein hoher Sanierungsbedarf in den Altanlagen. Durch das Zusammenführen dieser Nutzungen in einem neuen kompakten Baukörper können die neuen energetischen Baustandards hergestellt werden, zudem werden weitere Sanierungsbedarfe im Altbestand obsolet. Insgesamt ist damit ein deutlicher Beitrag für die künftige CO<sub>2</sub>-Einsparung zu erwarten.

### **Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen**

Der Kostenrahmen beträgt Stand Sommer 2022 brutto ohne Honorare und Bauverwaltungskosten: Vereinsheim 25 Mio. € und Freianlagen 6 Mio.€. Nach aktueller Kostenbetrachtung lässt sich das Projekt der Verlagerung des ESC innerhalb des Projektgesamtbudgets zur Umsetzung des B-Plans „Südlich der Stuttgarter Straße“ in Höhe von 74 Mio. Euro realisieren. Nicht berücksichtigt hierbei sind künftige Kostenentwicklungen.

Die Veräußerung des errichteten Vereinsgebäudes und der Freianlagen an den Verein steht unter dem Vorbehalt, dass das Regierungspräsidium Karlsruhe die Gesetzmäßigkeit des vorlagepflichtigen Beschlusses bestätigt oder der Beschluss nicht innerhalb eines Monats beanstandet wird (§§ 92 Abs. 3, 121 Abs. 2 Gemeindeordnung Baden-Württemberg).  
Insoweit ist bereits eine Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe erfolgt.

Das Regierungspräsidium hat die Gesetzmäßigkeit des Gemeinderatsbeschlusses grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die aktuelle Haushaltsituation ist dabei zu berücksichtigen.  
Für das Projekt sind 74 Millionen € im Haushaltsplan eingeplant. Das Gartenbauamt bestätigt, dass die eingeplanten HH-Mittel und Haushaltsreste für die Maßnahme verwendet werden.  
Die Finanzierung ist sicher zu stellen.

### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Hauptausschuss, dass die Stadt Karlsruhe im Zuge der Neuordnung des Areals südlich der Stuttgarter Straße ein komplettes neues Sportvereinsgelände mit geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 31 Mio. Euro schlüsselfertig errichtet. Dieser Betrag entspricht dem aktuellen Kostenrahmen, Baupreissteigerungen sind hierbei nicht berücksichtigt.

Das Eigentum am Vereinsgebäude wird der ESG Frankonia später im Wege der Bestellung eines Erbbaurechts an dem bebauten Grundstück übertragen. Das Grundstück verbleibt in städtischem Eigentum.

Ebenso werden die auf dem städtischen Grundstück errichteten Sportanlagen sowie Parkplätze an den Verein übereignet. Die Flächen verbleiben in städtischem Eigentum. Für die städtischen Grundstücke werden Mietverträge mit der ESG Frankonia geschlossen.

Mit der Eigentumsübertragung übernimmt der Verein für die errichteten Anlagen sämtliche Rechte und Pflichten. Er ist dann im Status den anderen Sportvereinen in Karlsruhe gleichgestellt.