

| | | |
|--|---------------------------------|---|
| BESCHLUSSVORLAGE | Gremium: | 54. Plenarsitzung Gemeinderat |
| STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister | Termin: Vorlage Nr.: TOP: | 22.10.2013 2013/0062 4 |
| | Verantwortlich: | öffentlich Dez. 3 |
| Sport- und Freizeitpark "Untere Hub" in Durlach | | |

| Beratungsfolge dieser Vorlage | am | TOP | ö | nö | Ergebnis |
|--------------------------------------|------------|-----|-------------------------------------|-------------------------------------|------------|
| Planungsausschuss und Sportausschuss | 19.09.2013 | 1 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | vorberaten |
| Hauptausschuss | 15.10.2013 | 7 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | vorberaten |
| Gemeinderat | 22.10.2013 | 4 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung nach Vorberatungen im Sportausschuss und Planungsausschuss, im Ortschaftsrat Durlach und im Hauptausschuss, bis zum Sommer 2014 die weiteren Verhandlungen für den Sport- und Freizeitpark „Untere Hub“ in Durlach zu führen und die notwendigen weiteren Schritte (Seite 19) zu veranlassen. Dabei sind insbesondere die Aufwendungen erheblich zu reduzieren und gleichzeitig die Erlöse zu erhöhen, um die finanzielle Bilanz erheblich zu verbessern. Erst damit werden eine Grundsatzentscheidung im Gemeinderat und eine Aufnahme in die Investitionsplanung der Stadt vorstellbar.

| | | | |
|---|--|---|---|
| Finanzielle Auswirkungen | | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja <input type="checkbox"/> |
| Gesamtkosten der Maßnahme | Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.) | Finanzierung durch städtischen Haushalt | Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen) |
| | | | |
| Kontierungsobjekt: Ergänzende Erläuterungen: | | Kontenart: | |
| ISEK Karlsruhe 2020 - relevant | nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> | Handlungsfeld: Sport, Freizeit und Gesundheit | |
| Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO) | nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> | durchgeführt am 16.10.2013 | |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften | nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> | abgestimmt mit | |

Aktuelle Situation/Ausgangslage:

Da am jetzigen Standort für die Vereine ASV und DJK Durlach keine Weiterentwicklungsmöglichkeiten bestehen, ein erheblicher Sanierungsbedarf ansteht und Synergieeffekte genutzt werden könnten, streben die beiden Vereine seit dem Jahr 2007 eine Verlagerung ihrer derzeitigen Sportstätten zum vorhandenen Sportzentrum der Turnerschaft Durlach in die „Untere Hub“ bei dortigem Ausbau und Flächenerweiterung an. Der TC Durlach wird sich der Verlagerung anschließen.

Auch die jetzige Nähe des ASV Durlach zur Wohnbebauung spricht für eine Verlagerung. Die Lärm- und Staubentwicklung hat schon oft Nachbarbeschwerden ausgelöst, ebenso die unbefriedigende Parkraumsituation bei Heimspielen.

Die vier Sportvereine haben nach den Bestandsmeldungen des Badischen Sportbunds zum 01.01.2013 zusammen fast 2.300 Mitglieder. Gemeinsam mit den Vereinen hat das Schul- und Sportamt eine Bedarfsliste für den neuen Sport- und Freizeitpark erstellt, die in der von der Firma SportConcept vorgelegten Planung zum größten Teil berücksichtigt wird. Diese Bedarfsliste enthält aus Kostengründen nur die notwendigen Anlagen und Gebäude.

Das Altgelände der drei Vereine ASV Durlach, DJK Durlach und TC Durlach (Bereich zwischen Grötzingener Straße, Liebensteinstraße, Alte Weingartener Straße und der Pfinz) kann mit Wohnungen bebaut werden. Damit könnte die aktuelle Wohnraumsituation in Karlsruhe, wonach es zu wenige und eher Wohnungen im oberen Preissegment gibt und bis zum Jahr 2017 über 3 000 Mietwohnungen fehlen, verbessert werden.

Der Ortschaftsrat Durlach hat den Sport- und Freizeitpark von Anfang an unterstützt. Er sieht in der Verlagerung folgende Vorteile und Chancen:

- städtebauliche Entwicklung zur Schaffung neuen Wohnraums
- Schaffung einer adäquaten Infrastruktur für den Schulsport
- Grundlage für zukünftige, bedarfsorientierte und nachhaltige Sport- und Freizeitangebote sowie
- die Entwicklung von zukunftsfähigen Vereinsstrukturen.

Beim Neubau eines bundesligatauglichen Fußballstadions an der „Unteren Hub“ würden die Parkierungsflächen die gesamte Fläche des Sport- und Freizeitparks beanspruchen.

Gesamtsituation des Vereinssports in Durlach:

Durlach ist mit fast 30 000 Einwohnern der größte Karlsruher Stadtteil. Dort leben anteilig etwas mehr Personen im Alter von 45 bis unter 65 Jahren als in der Gesamtstadt, die Unterschiede zum gesamtstädtischen Durchschnitt sind aber nicht ausgeprägt (28,0 % zu 26,0 % bei den 45- bis 65-Jährigen bzw. 22,1 % zu 19,2 % bei den 65-Jährigen und Älteren).

Neben den 4 Sportvereinen, die im Fall der Verlagerung betroffen sind (ASV Durlach, DJK Durlach, TC Durlach und TS Durlach), gibt es noch weitere große Sportvereine in Durlach: die Spvgg. Durlach-Aue (1 330 Mitglieder), die DLRG Durlach (1 200) und die TG Aue (1 184). Zu den kleineren Sportvereinen zählen die Ski-Zunft Durlach (296), der 1. Durlacher Schwimmverein (260), der 1. Kraftsportverein Durlach (218), der Reiterverein Durlach (187) und die Schützengellschaft Durlach (123).

Versorgungssituation Vereinssport (Hallen) in Durlach:

Im Bereich Durlach stehen für den Vereinssport nachfolgende Vereinshallen und städtische Sportstätten zur Verfügung:

A. Vereinshallen:

| | |
|------------------------------|--------------------------------------|
| Spielvereinigung Durlach-Aue | Sporthalle 36 x 18 m und Tennishalle |
| Turnerschaft Durlach | Mehrzweckhalle 45 x 36 m |
| Turngemeinde Aue | Normalturnhalle 27 x 15 m |

B. Städtische Sportstätten:

| | |
|---|---------------|
| Turnhalle der Friedrich-Realschule | 24,0 x 14,0 m |
| Gymnastikraum der Friedrich-Realschule (Zehntscheuer) | 21,8 x 10,4 m |
| Turnhalle der Oberwaldschule-GHS | 26,0 x 13,0 m |
| Turnhalle der Pestalozzi-Schule | 20,0 x 12,0 m |
| Weierhofsporthalle | 45,0 x 27,0 m |
| Turnhalle des Markgrafen-Gymnasiums | 20,0 x 12,0 m |
| Pfinzbau | 16,5 x 13,0 m |

Nach aktuellem Belegungsplan sind in diesen städtischen Sportstätten in den nachgefragten Belegungsmonaten September - April (Wintersaison) nur vereinzelt Trainingszeiten frei.

In der Weiherhofsporthalle als einziger 3-teiliger Mehrzweckhalle in Durlach sind in den Wintermonaten alle Hallenzeiten belegt. Die Sportgruppen, die nach den Hallenvergaberichtlinien nicht versorgt werden müssen (Fußball von Sportlern über 14 Jahren bzw. Gymnastikangebote, die in einteiligen Turnhallen oder Gymnastikräumen untergebracht werden können), wurden in den letzten Jahren aus der Weiherhofhalle ausgelagert, um Sportarten mit hohem Flächenbedarf wie Jugendfußball, Handball, Basketball und Volleyball entsprechende Hallenzeiten anbieten zu können.

Aktuell liegen darüber hinaus einige Belegungsanträge von Durlacher Sportvereinen vor, die in der Weiherhofhalle nicht berücksichtigt werden können (5 Stunden Jugendfußball ASV Durlach, 6 Stunden Jugendfußball Spvgg. Durlach-Aue und weitere Trainingszeiten für Handballmannschaften der TS Durlach).

Die Tischtennis- und die Turnabteilung der Turnerschaft Durlach mussten nach eigener Aussage wegen unzureichender Hallenkapazitäten einen Aufnahmestopp für neue Mitglieder verhängen.

Durlacher Sportvereine konnten mit ihren Ballsportangeboten auch teilweise in die Emil-Arheit-Halle in Grötzingen (45 x 27 m) verlagert werden. So belegt die Spvgg. Durlach-Aue diese Halle mehrere Stunden für die Fußballjugend. Diese Sporthalle ist an den ÖPNV schlecht angebunden.

Situation des Schulsports in Durlach:

Hallensport:

Diese Schulen üben derzeit ihren Hallensport in folgenden Sporthallen aus:

| | |
|---|---|
| Friedrich-Realschule | 100 % Friedrich-Realschule |
| Schule am Turmberg (Förderschule) | 100 % Emil-Arheit-Halle Grötzingen |
| Gewerbeschule Durlach (berufliche Schule) | 100 % Emil-Arheit-Halle Grötzingen |
| Markgrafen-Gymnasium | 59 % Weiherhofhalle 36 % Markgrafengymnasium 5 % TG Aue |
| Pestalozzischule (GWRS) | 53 % Pestalozzischule 34 % Weiherhofhalle 13 % TG Aue |
| Schloss-Schule (Grundschule) | 79 % Weiherhofhalle 21 % Schulgebäude |

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Oberwaldschule (GWRS) | 92 % Oberwaldschule |
| | 8 % TG Aue |

Die Belegungen zeigen, dass die eigenen Schulsporthallen und die Weiherhofhalle nicht ausreichen, um den Schulsportbedarf zu decken. Die Schulen müssen zum Teil auf andere Hallen ausweichen oder, wie die Schloss-Schule, Sportunterricht im Schulgebäude durchführen.

Die Weiherhofhalle hat eine Kapazität von 165 Wochenstunden bis 17:00 Uhr; sie ist mit 159 Wochenstunden im Schuljahr 2012/2013 ausgelastet, im Schuljahr 13/14 wird sie voraussichtlich aufgrund einer zusätzlichen Belegung durch das Markgrafen-Gymnasium voll ausgelastet.

Eine Gegenüberstellung mit den Pflicht- und AG-Stunden und den Hallenkapazitäten der oben genannten Hallen weist wohl eine freie Kapazität von 57 Stunden aus. Allerdings ist durch mehrere Faktoren diese Zahl nicht sehr aussagekräftig:

- Teilweise müssen mehrere Hallenteile gleichzeitig belegt werden (abhängig von Sportart, Bildung von Mädchen-/Jungengruppen, Gruppengröße). Aus stundenplantechnischen Gründen - mehrere Sportarten werden gleichzeitig angeboten, Kurse müssen parallel durchgeführt werden - können auch nicht alle zur Verfügung stehenden freien Hallenzeiten für den Sportunterricht der Oberstufe verwendet werden.
- Ab dem Schuljahr 2013/2014 sollen Schülerinnen und Schüler der Schloss-Schule zu Fuß zur Friedrich-Realschule gehen; durch die Wegzeiten entfällt ein Teil des Sportunterrichts. Der Sportunterricht wird daher teilweise auch als Bewegungsangebot im Schulgebäude durchgeführt.
- Die Turnhallen des Markgrafengymnasiums und der Pestalozzi-Schule sind aufgrund ihrer Größe nur eingeschränkt für den Schulsport nutzbar. Das Regelwerk der Sportfachverbände und die Erfordernisse des Schulsports sehen für eine Einzelhalle (entspricht einer Übungseinheit) eine Größe von 15 m x 27 m vor. Diese Größe ist bei den beiden Schulsporthallen mit 12 m x 20 m nicht gegeben. Das gleiche gilt für die noch kleinere Zehntscheuer (Gymnastikraum der Friedrich-Realschule) mit 21,8 m x 10,4 m.
- Stundenplantechnisch stimmen die freien Kapazitäten nicht immer mit den schulischen Notwendigkeiten überein.
- In Zukunft werden durch Ganztagschule voraussichtlich mehr Hallenkapazitäten benötigt, da im Rahmen der Nachmittagsbetreuung zusätzliche Kooperationen Schule - Sportverein oder andere Bewegungsangebote durchgeführt werden können.

Es können alle Schulsporteinheiten abgedeckt werden, allerdings nicht unter optimalen Bedingungen, da viele Hallen keine Normmaße aufweisen.

Im Hinblick auf die kommunale Sporthallenförderung des Landes muss vor der Postulierung eines städtischen Bedarfs geprüft werden, ob das Regierungspräsidium einen Fehlbedarf anerkennt, da nur dann eine Förderung durch das Land erfolgt. Außerdem muss das Projekt auch in der Schulbaudringlichkeitsliste verankert werden.

Die Sporthalle der Turnerschaft Durlach wird nicht für den Schulsport genutzt. Sie dient nur dem Vereinssport. Insbesondere die Turn- und die Handballabteilung nutzen die Sporthalle.

Eine neue Drei-Feld-Sporthalle in der „Unteren Hub“ würde von den Oberstufenschülern des Markgrafengymnasiums genutzt werden. Auch die Pestalozzischule könnte sich vorstellen, diese Halle zu nutzen. Nach der obigen Erhebung nutzen diese beiden Schulen auch die Sporthalle der TG Aue. Die Entfernung der Schulen zu dieser Halle ist erheblich größer als die Entfernung zur „Unteren Hub“. Sollten die Schulen die Sporthalle der TG Aue nicht mehr benötigen, entfallen auch die Mietzahlungen an die TG Aue.

Die Entfernung zwischen Pestalozzischule und Weiherhofhalle beträgt 1,2 km. Die Wegstrecke von der Schule zur „Unteren Hub“ ist mit 1,9 km rund 700 m weiter.

Wenn höhere Klassenstufen anstatt der Weiherhofhalle die neue Sporthalle in der „Unteren Hub“ belegen, ergeben sich für die Grundschülerinnen und -schüler der Schloss-Schule freie Kapazitäten in der nahen Weiherhofhalle.

Schulsport im Freien:

Diese Schulen üben derzeit ihren Sport im Freien auf dem Gelände folgender Sportvereine aus:

| | |
|---|--|
| Friedrich-Realschule | ESG Frankonia und Turnerschaft Durlach |
| Schule am Turmberg (Förderschule) | VfB Grötzingen |
| Gewerbeschule Durlach (berufliche Schule) | VfB Grötzingen |
| Markgrafen-Gymnasium | ASV Durlach |
| Pestalozzischule (GWRS) | TG Aue |
| Schloss-Schule (Grundschule) | Sport nur im Schulhof |
| Oberwaldschule (GWRS) | TG Aue |

Die Leichtathletikanlagen des ASV Durlach werden demnach bisher vom Markgrafengymnasium für den Schulsport genutzt. Bei einer Verlagerung der Sportstätten auf die „Untere Hub“ müssen Flächen für den Schulsport dort mitgeplant werden. Das Sportgelände des ASV ist nahe beim Markgrafengymnasium gelegen. Die Entfernung zwischen Schule und Freiflächen an der „Unteren Hub“ würde sich verdreifachen.

Für die Friedrich-Realschule und die Pestalozzischule würden sich die Wegstrecken in die „Untere Hub“ gegenüber den heutigen Fahrtstrecken zur ESG Frankonia und TG Aue verringern.

Planung der Fa. SportConcept:

Die vom Stadtamt Durlach beauftragte Firma SportConcept hat die Grundlagenermittlung und den Kostenrahmen aufgrund der zwischen Sportvereinen und Schul- und Sportamt im März 2013 gemeinsam erarbeiteten Bedarfsliste und eines Gesprächs mit den betroffenen Dienststellen angepasst.

Die aktuelle Planung der Fa. SportConcept für die „Untere Hub“ ist in Anlage 1 planerisch dargestellt.

Finanzielle Situation:

Die Bilanz für den Sport- und Freizeitpark „Untere Hub“ lässt sich in einem groben Kostenrahmen wie folgt darstellen (Beträge sind in brutto angegeben):

| | Erträge | | | Aufwendungen | | |
|-----------------------|--|--------------------------|--------------|---|--------------------------|--------------|
| | Altgelände | Verkaufserlös Rohbauland | a) | 12,5 Mio. € bis 17,5 Mio. € | Abriss der alten Gebäude | b) |
| | | | | Erschließung | c) | |
| | | | | Entschädigung an Sportvereine | d) | 3,685 Mio. € |
| Sport u. Freizeitpark | Eigenleistungen Sportvereine (aus Entschädigungszahlungen) | e) | 3,685 Mio. € | Erwerb Grundstücke | h) | |
| | Sportförderung Stadt Karlsruhe | f) | | Aufschüttung | i) | 5,3 Mio. € |
| | Zuschuss Badischer Sportbund | g) | | Anschluss Sportpark | j) | 0,5 Mio. € |
| | | | | Erstellung Sportanlagen einschließlich innerer Erschließung | k) | 30,1 Mio. € |
| | | | | Ausgleichsmaßnahmen | l) | 0,6 Mio. € |
| | Summen: | | ~15-20 Mio.€ | | | ~ 40 Mio. € |

Die Positionen im Einzelnen:

a) Verkaufserlös Rohbauland:

Bei Verkauf der freiwerdenden Flächen könnten nach Wertermittlung der Grundstücksbewertungsstelle - in Abhängigkeit der möglichen künftigen Nutzung – als Verkaufserlös für Rohbauland Einnahmen zwischen 12,5 – 17,5 Mio. € erzielt werden.

Derzeit liegen keine planungsrechtlichen Festsetzungen für eine Folgenutzung vor. Die Wertermittlung der Grundstücksbewertungsstelle orientiert sich daher an den Vorgaben des Stadtplanungsamtes für die mögliche Art und das mögliche Maß der künftigen baulichen Nutzung. Daher variieren die Bereiche für Rohbauland, Bauerwartungsland und Grünfläche flächenmäßig.

b) Abriss der alten Gebäude:

Hierfür müssen ca. 0,5 Mio. € aufgewandt werden.

c) Erschließung des Altgeländes:

Bei einem Verkauf des Altgeländes als Rohbauland fallen keine Erschließungskosten für die Stadt an.

d) Entschädigung an Sportvereine:

Die Grundstücksbewertungsstelle hat 2010 die Baulichkeiten auf den Vereinsanlagen des ASV Durlach, der DJK Durlach und des TC Durlach bewertet. Gleichzeitig hat das Tiefbauamt eine Wertermittlung der ungedeckten Sportstätten bei den 3 Vereinen durchgeführt. Die Gutachten wurden im August 2013 fortgeschrieben und ergeben im günstigsten Fall eine Summe von 3.685.000 € zugunsten der Vereine.

e) Eigenleistungen Sportvereine (aus Entschädigungszahlungen):

Die Entschädigung an die Sportvereine fließt als Eigenbeteiligung der Vereine in die Gesamtfinanzierung ein.

f) Sportförderung Stadt Karlsruhe:

Die Investitionszuschüsse für Neubauten betragen gemäß den Sportförderrichtlinien der Stadt Karlsruhe 25 % bis 40 % (in Abhängigkeit des Kinder- und Jugendanteils der Vereine) der zuschussfähigen Aufwendungen bis maximal zur Höhe der Förderobergrenzen. Für rein zuschauorientierte Maßnahmen wie Tribünen und Parkplätze werden keine Zuschüsse gewährt.

g) Zuschuss Badischer Sportbund:

Die Zuwendungen des Badischen Sportbundes liegen in ihrer Höhe noch nicht vor. Nach ersten Gesprächen können die Beträge anerkannt werden, die bei einem Verbleib am alten Standort für eine Sanierung aufgewandt werden müssten. Zusätzlich könnte das 4. Fußballfeld mit maximal 67.500 € (30 % aus 225.000 € = Förderobergrenze für Fußballplatz) bezuschusst werden. Eine Vier-Feld-Tennishalle wird nicht gefördert. Auf die Antragsstauproblematik wurde vom BSB hingewiesen. Voraussetzungen für die Bezuschussung sind, dass die Vereine selbst Bauträger sind und mindestens 15 % der Gesamtkosten von den Vereinen zu tragen sind.

h) Erwerb Grundstücke:

Die Kosten für den Grunderwerb sind noch nicht enthalten, werden aber voraussichtlich nach dem Verkehrswertgutachten unter 1 Mio. € liegen.

i) Aufschüttung:

Die Kosten für das Anheben des Geländes incl. Böschung betragen ca. 5,3 Mio. € für ein Volumen von 220.000 m³. Es handelt sich hierbei um eine rechnerische Größe, die je nach Marktlage und Vorhandensein von Material höher oder auch erheblich niedriger sein kann.

j) Anschluss Sport- und Freizeitpark:

Der Anschluss an die ehemalige B 10 auf Höhe der Hubbrücke durch den Bau von Zu-/Abfahrtsrampen kostet ca. 0,5 Mio. € (Abbildung siehe Seite 16). Alternativ wäre auch der Ausbau des bestehenden Knotenpunktes südlich der neuen B 10 denkbar. Dafür müsste die Brücke abgerissen und mittels Signalanlage ein ebenerdiger Vollanschluss gebaut werden. Für den Ausbau der Infrastruktur durch diese Lösung muss mit einem höheren Kostenaufwand als für die Verbindungsrampen gerechnet werden.

k) Erstellung Sportanlagen:

Für die oben dargestellte Planung wurde von der Firma SportConcept folgender grober Kostenrahmen vorgelegt:

| | |
|---|---------------------|
| Neubauten Hochbau: | |
| 3-Feld-Trainingssporthalle incl. Gymnastikraum und 4 - 5 Außenumkleiden, Clubhaus Vereine, Tribünengebäude mit Umkleiden und Nebenräumen (oberligatauglich), Tribünenschräge mit Sitzen, Tribünendach, 4-Feld-Tennishalle | 9.302.489 € |
| Außenanlagen: | |
| Leichtathletik-Stadion, Fußball-Stadion (oberliga-tauglich), Kunstrasenspielfeld, Beachvolleyball-Felder, multifunktionale Rasenfläche, Verkehrsflächen, Grünflächen, Parkierungsfläche, neue Tennisspielfläche | 10.650.830 € |
| Baunebenkosten | 5.369.438 € |
| gesamt: | 25.322.757 € |
| incl. 19 % MwSt. : | 30.134.080 € |

Bei der Kostenkalkulation ist zu beachten:

- Nicht eingerechnet sind:
 - Kosten für Tennisplatztribüne
 - Kosten für Flutlichtanlagen
- Regionalzuschlag und Gründungszuschlag sind in den Kosten enthalten.
- Kosten beziehen sich auf den heutigen Stand und sind nicht auf einen möglichen Baubeginn indiziert.
- Unvorhergesehenes ist mit 5 % berücksichtigt.
- Bei allen Gebäuden ist von einem einfachen Standard auszugehen.
- Für den Sportpark gibt es - dem Stand des Projekts entsprechend - außer einem Flächenlayout derzeit noch keine weitere Planung. Deshalb konnte die Kostenermittlung lediglich auf der Basis von hochgerechneten Programmflächen und Kostenkennwerten erfolgen. Es handelt sich um einen groben Kostenrahmen.
- Aus Sicht des Schul- und Sportamts ist eine 3-Feld-Tennishalle ausreichend.
(Derzeit betreibt der TC Durlach eine 2-Feld-Tennishalle; für Spiele der höherklassigen Mannschaften wird eine 3-Feld-Halle für sinnvoll erachtet.)

1) Notwendigkeit der Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen:

Ein ausgleichender Eingriff entsteht nicht nur durch die Auffüllung, sondern auch durch das Zuschütten von Gräben, die Beseitigung von Tierhabitaten und Vegetation sowie die Versiegelung von offenem Boden in der „Unteren Hub“. Hinzu kommt der Eingriff in das Landschaftsbild durch das Aufschütten einer „Warft“ von rund 1,5 m Höhe in einer weitgehend ebenen Landschaft. Eine mögliche Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage neuer Gräben oder Teiche mit entsprechender feuchtigkeitsliebender Vegetation im Anschluss sowie die Pflanzung von Bäumen im und um das Plangebiet. Genauere Angaben können erst nach einer Kartierung gemacht werden. Die grobe, überschlägige Kostenschätzung beläuft sich auf 600.000 € ohne besondere Maßnahmen für den Artenschutz. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist kaum ausgleichbar und wenn, dann nur schutzgutübergreifend, das heißt durch Maßnahmen, die zwar dem Naturhaushalt zugute kommen, aber nicht direkt dem Boden.

Zusätzlich sind erhebliche Kompensationsmaßnahmen in ähnlicher monetärer Größenordnung für Umnutzungen auf den bisherigen Sport- und zukünftigen Wohnbauflächen zu erwarten.

Finanzielle Beteiligung der Vereine am Sport- und Freizeitpark:

Die Verwaltung weist bereits seit Beginn der Planungen für den Sport- und Freizeitpark Durlach darauf hin, dass die Vereine eine Eigenbeteiligung am Sport- und Freizeitpark von mindestens 10 % leisten müssen, wenn die Stadt ihnen eine Zukunftsperspektive bietet. Das „Karlsruher Modell“ sieht vor, dass besitzende Vereine mit Unterstützung der Stadt selbst bauen oder sanieren. Aus Gründen der Gleichbehandlung der Vereine und unter gesamtstädtischem Blick wird die Eigenbeteiligung der Vereine bei Realisierung des Sport- und Freizeitparks „Untere Hub“ gefordert.

In der obigen Bilanz wurden die Entschädigungszahlungen der Sportvereine für die aufgegebenen Gebäude und Sportanlagen über 3,685 Mio. € als Eigenleistungen berücksichtigt. Hinzu kommen die im Eigentum der Turnerschaft Durlach befindlichen Grundstücke, die in den Sport- und Freizeitpark eingebracht werden. Der Umgang mit diesen Grundstücken ist im weiteren Prozessverlauf zu klären.

Klärung von umsatzsteuerrechtlichen Fragen:

Die Stadtverwaltung hat geprüft, ob für die Baumaßnahmen ein Vorsteuerabzug möglich ist. Nach aktuellem Recht ist bei allen Varianten (Stadt übernimmt Bau selbst oder Kooperation mit einem Investor oder Vereine bauen selbst) grundsätzlich ein Vorsteuerabzug möglich. Einschränkungen ergeben sich bei einer Nutzung der Sportanlagen durch Schulsport bzw. andere nichtunternehmerische Nutzungen. Durch die Entwicklung auf EU-Ebene droht die vollständige Versagung des Vorsteuerabzugs. Nach Vorlage eines konkreten Planungsstands wird eine verbindliche Auskunft beim Finanzamt eingeholt.

Planerische Erfordernisse:**Regionalplanerische Belange**

Die **derzeitigen Sportflächen**, die für eine Bebauung vorgesehen sind, enthalten im Regionalplan nördlich des Weges nördlich der Tennishalle die Festlegung „**Grünzäsur**“. Die Freihaltung der Grünzäsuren trägt zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen bei.

Die **Fläche in der „Unteren Hub“**, die für den neuen Sport- und Freizeitpark angedacht ist, ist als „**Regionaler Grünzug**“ festgelegt. Die Regionalen Grünzüge nehmen Ausgleichsfunktionen für die besiedelten Flächen wahr. Sie sind als großflächige, zusammenhängende Teile der freien

Landschaft für ökologische Funktionen oder für Freiraumnutzungen einschließlich der Erholung zu erhalten.

In beiden Festlegungen ist die bauliche Nutzung ausgeschlossen. Lediglich die Inanspruchnahme für Verkehrsanlagen oder Leitungen sowie für Vorhaben, die aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können, ist in begründeten Fällen möglich, wenn ihre Realisierung der genannten Zielsetzung nicht entgegensteht. Bei der Durchführung unvermeidbarer Maßnahmen ist dem Schutz ökologisch sensibler Bereiche eine besondere Bedeutung beizumessen.

Die vorgesehene Nutzung beeinflusst daher maßgeblich die regionalplanerische Betroffenheit und den Umfang der erforderlichen Verfahren:

- Erholungs-, Freizeit- und Sportnutzungen ohne wesentliche bauliche Maßnahmen erfordern keine Verfahren bzgl. des Regionalplans,
- bei punktuellen baulichen Maßnahmen wie etwa ein Stadion, eine neue Halle (z. B. Tennis-, Fest- o. ä. Hallen) i. V. m. Parkplätzen ist mit einem Zielabweichungsverfahren zu rechnen,
- größere, flächenhafte bauliche Maßnahmen erfordern eine Änderung des Regionalplans.

Um auf diesen Flächen Baurecht zu erhalten, ist demnach mindestens ein Zielabweichungsverfahren von den Festsetzungen des Regionalplanes erforderlich.

Erste Gespräche wurden bereits mit Vertretern des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein geführt, wobei eine Zielabweichung bis in Höhe der nördlichen Gebäudekante der Gewerbeschule für Wohnbebauung andiskutiert wurde. Es wurde aber deutlich gemacht, dass die Maßnahmen nur im Kontext eines Gesamtkonzeptes für die heutigen Sportflächen und die Planungsabsichten für die komplette Fläche der „Unteren Hub“ beurteilt werden können. Diese Gespräche werden wieder aufgenommen, sobald eine grundsätzliche Entscheidung eines gemeinderätlichen Gremiums für das Projekt vorliegt. Dabei werden auch die Überlegungen einzubeziehen sein, die im Rahmen der FNP-Teil-Fortschreibung „Gewerbe“ angeführt werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt die heutigen Sportflächen als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sport“ dar. Auch hier würde eine Änderung des FNP in Wohnbauflächen ein entsprechendes Verfahren mit sich bringen, in dem der Bedarf an Wohnbaufläche dezidiert

darzulegen sein wird. Im Rahmen einer Einzeländerung wird ausführlich zu begründen sein, inwieweit eine rein auf den Karlsruher Bedarf bezogene Ermittlung zugrunde gelegt werden kann, ohne das im Nachbarschaftsverband Karlsruhe vorhandene Überangebot an Wohnbauflächen zu berücksichtigen.

Die „Untere Hub“ ist im Flächennutzungsplan 2010 überwiegend als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt, nur westlich der B 10/alt sind Teilflächen als bestehende „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport“ ausgewiesen - entsprechend der aktuellen Nutzung. Zur Nutzung der Flächen als Sport- und Freizeitpark sind Teile der Fläche für Landwirtschaft im Rahmen eines Einzeländerungsverfahrens entsprechend der zukünftigen Abgrenzung in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport zu ändern.

Die notwendigen Änderungen des Flächennutzungsplanes sowie des Regionalplanes können im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren angegangen werden.

Bebauungsplanverfahren

Für ein Bebauungsplanverfahren gilt es grundsätzlich in zwei Verfahrensarten zu unterscheiden: einen Angebotsbebauungsplan und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Ein vorhabenbezogener B-Plan wäre eigentlich für den Sport- und Freizeitpark „Untere Hub“ insbesondere deshalb sinnvoll, weil es hier nicht um die allgemeine Ausweisung von Sportflächen, sondern um die konkrete Umsetzung der Interessen und Bedürfnisse der Sportvereine geht. Da hierfür jedoch die Verfügbarkeit sämtlicher notwendiger Grundstücke gegeben sein muss, kommt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Moment nicht in Frage.

Die Verwaltung schlägt vor, für dieses Gebiet zunächst mit dem Aufstellungsbeschluss für einen Angebotsbebauungsplan zu beginnen. Danach erfolgen Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern. Nur wenn die Aussicht auf Erwerb oder sonstige vertragliche Sicherung sämtlicher notwendiger Grundstücke besteht, kann das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden. In diesem Fall könnte dann auch die Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden. Eine eventuelle Abhängigkeit mit der Wohnbebauung auf den bisherigen Sportflächen wäre dann in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Für die bisherigen Sport- und zukünftigen Wohnbauflächen ist das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchzuführen.

Für beide Verfahrensarten gilt, dass die Flächenverfügbarkeit im Sinne der späteren Nutzung zeitnah geklärt sein muss. Auch ein Angebotsbebauungsplan kann nur begonnen werden, wenn der Erwerb der Grundstücke absehbar und realistisch ist, damit die entsprechende Planung auch tatsächlich umgesetzt werden kann. Das ist gegen den Willen der betroffenen Eigentümer kaum vorstellbar, eine Enteignung zugunsten des Sport- und Freizeitparks ist nicht zulässig. Daher sind unabhängig von der Verfahrensart Kaufverhandlungen aufzunehmen, sofern sich die gemeinderätlichen Gremien der Idee des Sport- und Freizeitparks gegenüber grundsätzlich positiv ausgesprochen haben.

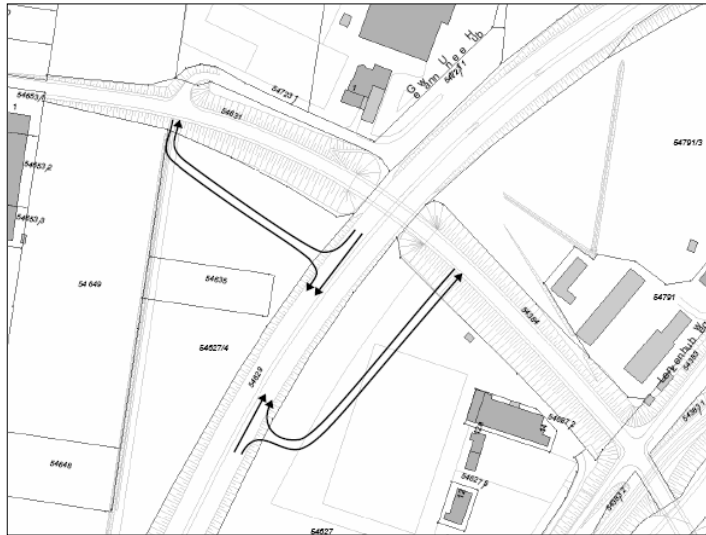
Zudem sind verfahrensunabhängig sowohl für den Bereich in der „Unteren Hub“ als auch für die vorhandenen Sportflächen Umweltprüfungen voranzustellen, die einen Anhaltspunkt zur Überbaubarkeit und zum Umfang an Ausgleichsflächen ergeben.

Verkehrliche Erschließung des Sport- und Freizeitparks:

Die bestehende Infrastruktur reicht für die Anbindung des geplanten Sport- und Freizeitparks nicht aus, da diese fast ausschließlich über die Hubstraße erfolgen müsste. Diese ist jedoch teilweise recht schmal, so dass der Begegnungsfall größerer Fahrzeuge schwierig ist. Außerdem verläuft die Straße entlang von Wohnbebauung, deren Bewohnerinnen und Bewohner sich bereits heute über die Verkehrsbelastung beschweren. Das Verkehrsaufkommen durch einen zusätzlichen Sport- und Freizeitpark wäre damit sowohl hinsichtlich der Anwohnerschaft als auch hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit kritisch.

Erforderlich wären daher erhebliche Ausbaumaßnahmen an der Straßenverkehrsinfrastruktur. Aus heutiger Sicht sind dies:

a) der Anschluss an die ehemalige B 10 auf Höhe der Hubbrücke durch den Bau von Zu-/Abfahrtsrampen (siehe Abbildung) sowie



b) der Ausbau des bestehenden Knotenpunktes südlich der neuen B 10.

Alternativ zum Bau der Verbindungsrampen an der Hubbrücke wären auch der Abriss der Brücke und der Bau eines ebenerdigen Vollanschlusses denkbar. Für den Ausbau der Infrastruktur muss mit einem zusätzlichen Kostenaufwand in Millionenhöhe gerechnet werden.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Lage am Stadtrand Sporttreibende in höherem Maße als heute mit dem Pkw anreisen werden, was dem allgemeinen Ziel der Reduzierung des städtischen Kfz-Verkehrs zuwiderläuft.

Zukunftsperspektiven der Sportvereine:

Die an einem Sport- und Freizeitpark beteiligten Vereine repräsentieren zurzeit rund 2 300 Mitglieder. Dabei haben die drei zu verlagernden Sportvereine ASV Durlach, TC Durlach und DJK Durlach insgesamt rund 1 000 Mitglieder und die Turnerschaft Durlach rund 1 300 Mitglieder.

Die Sportvereine betonen, dass sie großes Interesse an einer zukünftigen Zusammenarbeit haben. Dabei verweisen sie insbesondere auf Synergien bei der Einrichtung einer gemeinsamen Geschäftsstelle. Ungeklärt hierbei sind jedoch bislang die inhaltliche Ausgestaltung und die Finanzierung, die im weiteren Prozessverlauf zu klären sind.

Eine Verlagerung der Sportvereine in einen gemeinsamen Sport- und Freizeitpark ist aus Sicht der Verwaltung nur unter der Voraussetzung einer strategischen und operativen Zusammenarbeit der Sportvereine und der Erzielung eines Mehrwertes für die Vereine und die Bevölkerung sinnvoll. Das Sportangebot für die Bevölkerung des Stadtteils muss sich qualitativ und quantitativ verbessern. Dabei wäre beispielsweise die Frage nach zielgruppenspezifischen Angeboten zu klären. Die Sportvereine zeigen sich offen und interessiert für einen moderierten Vereinsentwicklungsprozess.

Die Sportentwicklungsplanung für Karlsruhe wird auch für Durlach weitere Details in Bezug auf die Sporthallensituation und die Nachfrage- und Angebotsstruktur der Sportangebote ergeben. Hier ist mit Ergebnissen im Frühjahr und Sommer 2014 zu rechnen.

Alternativen zum Sport- und Freizeitpark „Untere Hub“:

Die Vereine müssten die vorhandenen Anlagen und Baulichkeiten, die mehr oder weniger sanierungsbedürftig sind, selbst instand setzen. Dazu können die Vereine Sportfördermittel beantragen. Nach den Sportförderrichtlinien werden maximal 50 % der Aufwendungen für Bausubstanzerhaltung, Modernisierung und Energieeinsparung von Sportvereinsanlagen bis maximal zur Höhe der Förderobergrenzen bezuschusst. Fraglich ist, ob alle vier betroffenen Vereine den Eigenanteil selbst tragen können. Hinzu kommen Zuschüsse des Badischen Sportbunds für investive Maßnahmen.

Aus den oben dargestellten Gründen bezüglich des Bedarfs des Vereins- und des Schulsports geht die Verwaltung davon aus, dass auch ohne den Sport- und Freizeitpark eine zusätzliche Sporthalle in Durlach notwendig ist.

Die Halle der Turnerschaft Durlach in der „Unteren Hub“ ist aufgrund ihrer Größe, des Hallenbodens und der Lichtverhältnisse für die meisten Sportarten nicht geeignet. Es besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf bei energetischen Maßnahmen. Sollte die TS Durlach ihre Sporthalle aus diesem Grund aufgeben, wäre eine 3-fach-Halle in Durlach dringend notwendig.

Wenn der Bau des Sport- und Freizeitparks nicht realisiert wird, erachtet die Verwaltung auch den Bau einer Leichtathletik-Anlage mit einem Tartanbelag für den Schulsport für erforderlich. Bereits zum Haushalt 2007/2008 waren hierfür Haushaltsmittel vorgesehen, die im Hinblick auf die Planungen für den Sport- und Freizeitpark wieder herausgenommen wurden.

Bereits geklärte Sachverhalte:

- Für den Standort „Untere Hub“ ist kein Bereich als 100-jähriges Hochwasser kartiert, so dass keine rechtlichen Restriktionen zu erwarten sind.
- Da die „Untere Hub“ nur bei einem extremen Hochwasser betroffen ist, ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht kein Ausgleich notwendig, da keine Retentionsflächen in Anspruch genommen werden.
- Der Bau eines regionalligatauglichen Stadions wird weder von den Vereinen noch von der Verwaltung weiter verfolgt. Ein oberligataugliches Stadion ist an diesem Standort ausreichend.
- Zu den Freizeitanlagen ist anzumerken, dass hierfür in der Planung erst Flächen vorgehalten werden. Eine konkrete Konzeption liegt noch nicht vor, da der bisherige Schwerpunkt der Planung beim Sportbedarf lag. Allerdings gibt es erste Vorschläge aus der Jugendbeteiligung, Gesprächen mit Bürgervereinen und Seniorenbüro. Ebenso befasst sich das Markgrafengymnasium im Rahmen von Seminararbeiten mit Vorschlägen zu entsprechenden Freizeitangeboten.

Maßnahmen, die von der Verwaltung eingeleitet werden müssen:

- Die Gespräche mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und dem Regierungspräsidium bezüglich einer Zielabweichung vom Regionalplan durch das Stadtplanungsamt sind fortzuführen.
- Verkaufsverhandlungen oder Tauschgespräche sind durch das Liegenschaftsamt mit den Grundstückseigentümern in der „Unteren Hub“ zu führen.
- Das Liegenschaftsamt wird wegen der bestehenden Pachtverträge mit dem ehemaligen „Gutshof Durlach“ das Landwirtschaftsamt und den Kreisbauernverband einschalten und eine Lösung herbeiführen.
- Der Sport- und Freizeitpark ist in das ÖPNV-Konzept aufzunehmen (Stadtplanungsamt).
- Die Trägerschaft für den Baubetrieb ist zu klären.
- Ein moderierter Prozess für die Zusammenarbeit der Sportvereine und für das Betriebskonzept des Sport- und Freizeitparks unter Beteiligung des Badischen Sportbunds ist durch das Schul- und Sportamt einzuleiten.
- Vermarktungsalternativen und Erlösmöglichkeiten für das Altgelände sind durch das Liegenschaftsamt zu erarbeiten.
- Das Stadtplanungsamt und das Liegenschaftsamt werden alle Möglichkeiten zur Steigerung möglicher Verkaufserlöse überprüfen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung nach Vorberatungen im Sportausschuss und Planungsausschuss, im Ortschaftsrat Durlach und im Hauptausschuss, bis zum Sommer 2014 die weiteren Verhandlungen für den Sport- und Freizeitpark „Untere Hub“ in Durlach zu führen und die notwendigen weiteren Schritte (Seite 19) zu veranlassen. Dabei sind insbesondere die Aufwendungen erheblich zu reduzieren und gleichzeitig die Erlöse zu erhöhen, um die finanzielle Bilanz erheblich zu verbessern. Erst damit werden eine Grundsatzentscheidung im Gemeinderat und eine Aufnahme in die Investitionsplanung der Stadt vorstellbar.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -

4. Oktober 2013