

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	63. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Sport- und Freizeitpark "Untere Hub" in Durlach		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	11.07.2014	7	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Hauptausschuss	15.07.2014	9	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sportausschuss	17.07.2014		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Gemeinderat	22.07.2014	6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Grundsatzbeschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Errichtung des Sport- und Freizeitparks „Untere Hub“ in Durlach zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, unverzüglich die für die Planung und Errichtung notwendigen weiteren Schritte für da Altgelände und den neuen Sport- und Freizeitpark einzuleiten und dem Gemeinderat zeitnah zu berichten.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" 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)		
36,3 Mio. €	32,7 – 36,2 Mio. €	0,1 – 3,6 Mio. €			
Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen)		Kontenart:			
Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)					
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: (bitte auswählen)		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

I. EINFÜHRUNG

Ursächlich für die Diskussion um den Sport- und Freizeitpark „Untere Hub“ in Durlach waren die eingeschränkte Entwicklungsperspektive der Vereine ASV und DJK Durlach, der erhebliche Sanierungsbedarf der Sportanlagen und die Aussicht auf mögliche Synergieeffekte. Die beiden Vereine streben daher eine Verlagerung ihrer derzeitigen Sportstätten zum vorhandenen Sportzentrum der Turnerschaft Durlach in die „Untere Hub“ bei dortiger gleichzeitiger Flächenerweiterung an. Auch die problematische Nähe des ASV Durlach zur Wohnbebauung spricht für eine Verlagerung. Der TC Durlach wird sich der Verlagerung anschließen. Die frei werdenden Flächen im Zentrum von Durlach werden nach einem Umzug der Vereine in die „Untere Hub“ für den Wohnungsbau genutzt werden.

Der Gemeinderat hat am 22.10.2013 die Verwaltung nach Vorberatungen in Sport- und Planungsausschuss, im Ortschaftsrat Durlach und im Hauptausschuss beauftragt, bis zum Sommer 2014 die weiteren Verhandlungen für den Sport- und Freizeitpark „Untere Hub“ in Durlach zu führen und die notwendigen weiteren Schritte zu veranlassen. Auf die damalige Vorlage wird verwiesen. Dabei sollten insbesondere die Aufwendungen erheblich reduziert und gleichzeitig die Erlöse gesteigert werden, um die finanzielle Bilanz deutlich zu verbessern. Sodann kann eine Grundsatzentscheidung im Gemeinderat getroffen und eine Aufnahme in die Investitionsplanung der Stadt bewerkstelligt werden.

Als notwendige weitere Schritte wurden folgende Teilaufgaben (siehe Beschluss des Gemeinderats vom 22.10.2013) definiert:

- Fortführung der Gespräche mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und dem Regierungspräsidium bezüglich einer Zielabweichung vom Regionalplan durch das Stadtplanungsamt (*siehe Ziffer 1**)
- Verkaufsverhandlungen oder Tauschgespräche mit den Grundstückseigentümern in der „Unteren Hub“ durch das Liegenschaftsamt (*siehe Ziffer 2**)
- Herbeiführen einer Lösung wegen der bestehenden Pachtverträge mit dem ehemaligen „Gutshof Durlach“ gemeinsam mit dem Landwirtschaftsamt und dem Kreisbauernverband durch das Liegenschaftsamt (*siehe Ziffer 3**)

* die Nummerierung bezieht sich auf die untenstehenden Ergebnisse zu den einzelnen Teilaufgaben

- Erarbeitung von Vermarktungsalternativen und Erlösmöglichkeiten für das Altgelände durch das Liegenschaftsamt (*siehe Ziffer 4**)
- Prüfung aller Möglichkeiten zur Steigerung der Verkaufserlöse durch das Stadtplanungsamt und das Liegenschaftsamt (*siehe Ziffer 4**)
- Einleitung eines moderierten Prozesses für die Zusammenarbeit der Sportvereine und für das Betriebskonzept des Sport- und Freizeitparks unter Beteiligung des Badischen Sportbunds durch das Schul- und Sportamt (*siehe Ziffer 8**)
- Klärung der Trägerschaft für den Baubetrieb (*siehe Ziffer 9**)
- Aufnahme des Sport- und Freizeitparks in das ÖPNV-Konzept (*siehe Ziffer 13**)

In sechs Arbeitsgruppensitzungen hat eine Projektgruppe unter Leitung des Dezernats 3, das in enger Zusammenarbeit mit dem Schul- und Sportamt die Gesamtkoordination und die Federführung für den Sport- und Freizeitpark „Untere Hub“ wahrnimmt, die oben genannten Teilaufgaben bearbeitet. Mitglieder dieser Projektgruppe waren neben Dezernat 3 und Schul- und Sportamt die Dezernate 4, 6, Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt, Tiefbauamt, SPC, Umweltamt, Stadtkämmerei, Grundstücksbewertungsstelle, das Stadtamt Durlach sowie die Volkswohnung GmbH.

Im Verlauf des Prozesses wurden folgende weitere Aufgaben definiert, die für die Fassung eines Grundsatzbeschlusses notwendig sind:

- Prüfung eines schulnahen Standorts für eine Schulsporthalle nahe dem Zentrum von Durlach (*siehe Ziffer 5**)
- Eingehende Prüfung der Schulsportsituation in Durlach und Ermittlung, ob ein Bedarf für eine Sporthalle für den Schulsport notwendig ist; Ermittlung der Hallengröße (*siehe Ziffer 6**)
- Reduzierung der Kosten für den Sport- und Freizeitpark (*siehe Ziffer 7**)
- Ermittlung der Betriebskosten für den künftigen Sport- und Freizeitpark (*siehe Ziffer 8**)
- Klärung der steuerrechtlichen Fragen bei der Trägerschaft für den Baubetrieb (*siehe Ziffer 9**)
- Ermittlung der Kosten für die Umlegung des Grabensystems und Aufschüttung (*siehe Ziffer 10**)

* die Nummerierung bezieht sich auf die untenstehenden Ergebnisse zu den einzelnen Teilaufgaben

- Prüfung der Frage, ob Bau des Sportgeländes und Vermarktung des Altgeländes getrennt werden können (*siehe Ziffer 11**)
- Prüfung, ob der Anschluss an die ehemalige B 10 kostengünstig gelöst werden kann (*siehe Ziffer 12**)

II. ERGEBNISSE DER TEILAUFGABEN

1. Fortführung der Gespräche mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und dem Regierungspräsidium bezüglich einer Zielabweichung vom Regionalplan durch das Stadtplanungsamt und planungsrechtliche Aussagen zum neuen Sportgelände und zum Altgelände:

A) Altgelände

a. Regionalplan

Der nördliche Teil der zu verlagernden Sportflächen, die sich zwischen der Grötzinger Straße (B3), Liebensteinstraße, Alte Weingartener Straße und Unten am Grötzinger Weg befinden, liegt in einer im Regionalplan festgelegten Grünzäsur, die eine Bebauung ausschließt. Dennoch besteht das Ziel, möglichst viel Fläche des dann ehemaligen Sportgeländes zu bebauen.

Regionalverband und Stadt Karlsruhe einigten sich darauf, dass die Ausformung der Grünzäsur mit einer Bebauung bis zur nördlichen Außenkante der Gewerbeschule möglich ist. Das heißt, die Fläche des Großspielfeldes des DJK Durlach - südlich der Gewerbeschule - kann für Wohnbebauung eingeplant werden (siehe Anlage).

Voraussetzung für die Ausformung der Grünzäsur an dieser Stelle ist, dass ein kompletter Rückbau der Sportflächen und Gebäude in der nördlich bestehenden bleibenden Grünzäsur erfolgt. Die zurückgenommene Fläche der Grünzäsur muss unter einem Hektar betragen. Für den Rückbau der Sportflächen und Gebäude wird ein Vertrag zwischen dem Regionalverband und der Stadt abgeschlossen werden.

b. Flächennutzungsplan

Die zu verlagernden Sportflächen werden derzeit im aktuellen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Für die geplante Nutzungsänderung in

Wohnbaufläche muss der Flächennutzungsplan in einer Einzeländerung geändert werden. Hierfür kann die Verwaltung der Stadt Karlsruhe im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einen Antrag beim Nachbarschaftsverband Karlsruhe stellen. Das Änderungsverfahren kann dann parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

c. Wettbewerb

Die städtebauliche Konzeption für das Gelände mit der neuen Nutzung ist im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung oder eines Wettbewerbsverfahrens zu ermitteln.

d. Bebauungsplan

Das notwendige Baurecht muss erst durch einen Bebauungsplan geschaffen werden, der auf die Ergebnisse des Wettbewerbs aufbaut. Zweckmäßig wäre hier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufzustellen ist. Hierfür ist zu klären, wer dieses Gebiet entwickeln und vermarkten soll. Auch werden für den zusätzlichen Eingriff Ausgleichsmaßnahmen und hierfür geeignete Ausgleichsflächen notwendig.

B) Neuer Sport- und Freizeitpark „Untere Hub“

a. Regionalplan

Auf der geplanten Fläche für den Sport- und Freizeitpark stellt der Regionalplan einen regionalen Grünzug dar. Sportflächen sind darin erlaubt. Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch nicht konkretisiert werden, ob ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan für eine Sporthalle oder ein Stadion - egal welcher Größe - notwendig sein wird.

b. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt auf der geplanten Sport- und Freizeitpark-Fläche die bestehenden Sporteinrichtungen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Die übrige Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um die Planungen für den Sport- und Freizeitpark umzusetzen, ist auch hier ein Einzeländerungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich. Hierfür kann die Verwaltung der Stadt Karlsruhe nach dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan einen Antrag beim Nachbarschaftsverband Karlsruhe stellen.

c. Bebauungsplan

Auch für den zukünftigen Sport- und Freizeitpark wäre ein vorhabenbezogener Bebauungsplan das Mittel der Wahl, da es hier um die Umsetzung der konkreten Wünsche der Sportvereine

geht, die gemeinsam als Vorhabenträger auftreten sollten. Auch hier wird es sich um ein Regelverfahren mit Umweltprüfung handeln.

Problematisch ist hier die Flächenverfügbarkeit. Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens kommt nur in Frage, wenn der Erwerb der Grundstücke absehbar ist, damit die entsprechende Planung auch umgesetzt werden kann. Unabhängig von der Verfahrensart sind Kaufverhandlungen aufgenommen worden. Zu diesem Zweck ist es auch sinnvoll, die Planungsabsicht durch einen Aufstellungsbeschluss zu manifestieren. Nach Fassung des vorliegenden Grundsatzbeschlusses wird der Aufstellungsbeschluss in der nächsten Sitzung des Planungsausschusses behandelt.

Für diesen Bebauungsplan werden auch Ausgleichsmaßnahmen und geeignete Ausgleichsflächen notwendig.

2. Verkaufsverhandlungen oder Tauschgespräche mit den Grundstückseigentümern in der „Unteren Hub“ durch das Liegenschaftsamt:

Die sechs Eigentümer, die eine Fläche von zusammen circa 30.000 m² besitzen, haben ein Erwerbsangebot über 9 €/m² erhalten. Drei Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften haben sich dazu bisher so geäußert:

- 1 Eigentümer will nicht verkaufen
- 1 Eigentümer ist möglicherweise zu einem Tausch bereit
- 1 Eigentümer ist zum Verkauf bereit

Die übrigen drei Eigentümer haben um Bedenkzeit gebeten.

Die Entscheidung des Gemeinderats, im kommenden FNP den nördlichen Bereich der Unteren Hub nicht als Gewerbefläche auszuweisen, könnte sich positiv auf die Verkaufsbereitschaft und die Preisvorstellungen der Verkäufer auswirken.

Das Liegenschaftsamt wird nach einem positiven Grundsatzbeschluss prüfen, ob möglicherweise im Rahmen eines Umlegungsverfahrens die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für den Sport- und Freizeitpark geschaffen werden können, sofern keine Verkaufs- bzw. Tauschbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer gegeben ist.

Das Kernproblem, nämlich die Werterwartung der Grundstückseigentümer, könnte durch eine langfristige Nachzahlungsklausel gelöst werden.

Um mit den Eigentümern erfolgreich verhandeln zu können, muss ein Aufstellungsbeschluss vorliegen.

Im Hinblick auf das besonders hohe Erwerbsinteresse sind in der Kostenkalkulation beim Grundstückserwerb ausreichend Mittel vorgesehen.

3. Herbeiführen einer Lösung wegen der bestehenden Pachtverträge mit dem ehemaligen „Gutshof Durlach“ gemeinsam mit dem Landwirtschaftsamt und dem Kreisbauernverband durch das Liegenschaftsamt:

Derzeit wird geprüft, ob es sich bei dem Hofgut um einen „Wirtschaftsbetrieb zur Gewinnerzielung“ handelt. Wenn es sich nicht um einen solchen Betrieb handelt, würde der Tatbestand der Existenzgefährdung entfallen, was ansonsten zusätzliche Entschädigungs- oder Ersatzpflichten auslösen würde.

4. Erarbeitung von Vermarktungsalternativen und Erlösmöglichkeiten für das Altgelände durch das Liegenschaftsamt und Prüfung aller Möglichkeiten zur Steigerung der Verkaufserlöse durch das Stadtplanungsamt und das Liegenschaftsamt:

Die künftige Erlössituation bei Vermarktung des Altgeländes ist entscheidend abhängig von der Planung, d. h. der baulichen Nutzung und Ausnutzung des Altgeländes.

Anhand von (hilfsweise) skizzierten Planungsvarianten des Stadtplanungsamtes für Wohnnutzung wurden mögliche Verkaufserlöse überschlägig abgeschätzt.

Bei der Annahme

- einer Baulandfläche von rd. 55.000 m²,
- einer GFZ (Geschoßflächenzahl) zwischen ca. 1,45 und 1,85 und
- einer sofortigen Bebaubarkeit (ohne Wartezeiten und Risiken der Realisierung etc.)

wäre - ohne Erschließungskosten - für die Erlöse **ein Rahmen von 29 Mio. € bis 32,5 Mio. €** gegeben (in der Gemeinderatsvorlage vom Oktober 2013 ist die Verwaltung von Erlösen von 12,5 bis 17,5 Mio. € ausgegangen, weil damals u.a. nur von einer wesentlich geringeren Ausnutzung ausgegangen werden konnte).

Aufwendungen wie z.B. für Abbruch- und Freilegungskosten, für ökologische Ausgleichsmaßnahmen etc. sind gesondert zu ermitteln und von den Erlösen in Abzug zu bringen.

Das vom Gemeinderat am 21.01.2014 beschlossene Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) sieht eine teilweise Verwendung des planungsbedingten Wertzuwachses zur Schaffung von preiswertem Wohnraum und zur Finanzierung der mit der Entwicklung des Geländes verbundenen Kosten vor. Die Anwendbarkeit von KAI, über die der Gemeinderat zu entscheiden hat, wirkt sich bei dieser speziellen Fallkonstellation möglicherweise negativ auf die Erlöshöhe aus.

Davon unabhängig kann jedoch preiswerter Wohnraum auf dem Gelände durch Instrumente des Karlsruher Wohnraumförderungsprogramms (KaWoF) gefördert werden.

5. Prüfung eines schulnahen Standorts für eine Schulsporthalle nahe dem Zentrum von Durlach:

Für Kindertagesstätten, Altenheime etc. werden die sehr knappen städtischen Flächen in Durlach benötigt. Der Bau einer Schulsporthalle wäre zentrumsnah nur mittels Eingrabung in einer bisherigen Grünanlage möglich. Hierfür müsste die Fläche umgewidmet werden, was sehr unrealistisch ist.

6. Eingehende Prüfung der Schulsportsituation in Durlach und Ermittlung, ob ein Bedarf für eine Sporthalle für den Schulsport notwendig ist; Ermittlung der Hallengröße:

Die Sporthallenkapazität in Durlach reicht aus, sofern die Emil-Arheit-Halle in Grötzingen weiterhin von allen Durlacher Schulen für Schulsport genutzt werden soll.

Die Befragung der Schulen im Rahmen der kooperativen Sportentwicklungsbefragung hat diese Feststellung bestätigt. Eine Halle in der „Unteren Hub“ würde hauptsächlich dem Vereinssport zur Verfügung stehen.

Die Modernisierung der vorhandenen Schulsporthallen ist erforderlich und muss angegangen werden, dies aber unabhängig und abgekoppelt vom Verlagerungsprojekt Sport- und Freizeitpark „Untere Hub“. Allein die Leichtathletikanlage in der „Unteren Hub“ dient dem Schulsport und könnte aus den Projektmitteln herausgerechnet werden.

7. Reduzierung der Kosten für den Sport- und Freizeitpark:

Für eine Dreifeldhalle für den Schulsport besteht kein Bedarf. Daher wird diese aus dem Programm gestrichen und die Kosten herausgerechnet (ca. 3,5 Mio. €).

Überlegenswert ist der Vorschlag einer „Kalthalle“, der den Druck von den Sporthallen nehmen könnte, da der Bedarf an Hallenstunden für die Sportvereine vor allem im Winter durch die Fußballvereine entsteht. Sie weist erheblich geringere Bau- und Betriebskosten als eine übliche Dreifeldsporthalle auf. Sie bietet auch Ausweichmöglichkeiten für den Schulsport an (Fußball und Leichtathletik bei schlechtem Wetter).

In der Kostenaufstellung der Fa. Sportconcept ist eine 4-Feld-Tennishalle enthalten. Als Ersatz für die bestehende Zwei-Feld-Halle wird die Stadt den Kostenanteil nur für eine solche Halle übernehmen. Überschlägig können ca. 1,2 Mio. € aus dem Gesamtbetrag herausgerechnet werden.

Der von der Firma Sportconcept errechnete Betrag für die Leichtathletikanlage von 2,9 Mio. € brutto plus Regionalfaktor für eine Tartanlaufbahn mit 6 Bahnen, einer Trittstufenreihe, Rasenfläche im Innern und Wegeanteil ist plausibel. Da die Anlage für den Schulsport notwendig ist, kann auch dieser Betrag aus den Projektkosten für den Sport- und Freizeitpark herausgerechnet werden.

Somit reduzieren sich die Projektkosten um 7,6 Mio. € durch die Streichung der Dreifeldhalle (- 3,5 Mio. €), durch die kleinere Tennishalle (- 1,2 Mio. €) und durch die Finanzierung der Leichtathletikanlage aus dem städtischen Haushalt (- 2,9 Mio. €).

Die abgespeckte Version des Sport- und Freizeitparks enthält weiterhin die Option, zukünftig Erweiterungen vorzunehmen (Kalthalle, weitere 2 Tennishallenplätze, Freizeiteinrichtungen).

8. Einleitung eines moderierten Prozesses für die Zusammenarbeit der Sportvereine und für das Betriebskonzept des Sport- und Freizeitparks unter Beteiligung des Badischen Sportbunds durch das Schul- und Sportamt und Ermittlung der Betriebskosten für den künftigen Sport- und Freizeitpark:

Die drei Durlacher Sportvereine ASV Durlach, DJK Durlach und Turnerschaft Durlach haben auf eigenen Wunsch selbstständig ein Konzept zum Betrieb des Sport- und Freizeitparks „Untere Hub“ erarbeitet.

Die Details des Konzepts wurden von den Vereinen am 24.03.2014 vorgestellt:

- Eine gemeinsame Mitgliederverwaltung ist nicht vorgesehen.
- Die Selbstständigkeit jedes Vereins bleibt erhalten.
- Jeder Verein betreibt eigenverantwortlich seine Sportanlage.
- Die Außen- und Grünanlagen sollen von der Stadt gepflegt werden.
- Die Sportvereine bringen die Entschädigungszahlungen, insofern sie ihre Verbindlichkeiten übersteigen, in die Erstellung des Sportparks ein.

Die Betriebskosten wurden nicht ermittelt. Die Betriebskosten für die bestehenden Sportanlagen wurden von den Vereinen auf 216.000 € jährlich beziffert.

Der TC Durlach bevorzugt nach wie vor den Verbleib am bisherigen Standort oder eine Verlagerung der Sportanlagen auf das Gelände der DJK Durlach. Einer Verlagerung in die „Untere Hub“ stimmt der Verein nur zu, wenn alle vorhandenen Anlagen in gleicher Art kostenlos errichtet werden. Der TC Durlach hat sich im Januar 2013 bei der Verlängerung des Erbbaurechts für das Tennishallengrundstück vertraglich verpflichtet, einer Verlagerung der Sportanlagen und insbesondere einer vorzeitigen Aufhebung des bis 2029 bestehenden Erbbaurechts zuzustimmen, sobald die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Sport- und Freizeitpark geschaffen sind und die Stadt dem Verein in diesem Gebiet ein Grundstück anbietet.

9. Klärung der Trägerschaft für den Baubetrieb einschließlich der steuerrechtlichen

Fragen:

Nach der Fassung des vorliegenden Grundsatzbeschlusses werden von Stadtkämmerei, Stadtamt Durlach und Schul- und Sportamt mögliche Formen einer Trägerschaft geprüft.

Die Sportvereine sehen sich nicht in der Pflicht, eine Bauträgerschaft einzugehen. Daher kann der Baubetrieb nur in städtischer Regie erfolgen.

Sobald abschließend geklärt ist, wie die Trägerschaft und das Betriebskonzept ausgestaltet werden, wird die Verwaltung bei den Finanzbehörden zur Abstimmung der steuerlichen Fragestellungen eine verbindliche Auskunft einholen.

10. Ermittlung der Kosten für die Verlegung des Grabensystems und Aufschüttung:

Die Kosten für die Verlegung des Grabensystems betragen ca. 200.000 €. Diese Kosten waren in der Vorlage vom 22. Oktober 2013 noch nicht berücksichtigt. Die Umlegung bedeutet für den angrenzenden Reiterverein keine Veränderung zum bisherigen Zustand.

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, nach gegenwärtiger Marktlage sind die Kosten erheblich niedriger.

11. Prüfung der Frage, ob Bau des Sportgeländes und Vermarktung des Altgeländes getrennt werden können:

Für eine Trennung spricht die grundsätzliche Überlegung, dass sich die beiden Vorhaben nicht zeitlich überschneiden müssen und beide Vorhaben von erfahrenen Experten durchgeführt werden können. Die Volkswohnung ist ein möglicher Investor für die Bebauung des Altgeländes. Der Sport- und Freizeitpark „Untere Hub“ könnte von einem reinen Sportstättenbauer errichtet werden.

12. Prüfung, ob der Anschluss an die ehemalige B 10 kostengünstig gelöst werden kann:

Der vom Stadtamt Durlach gewünschte einfache Anschluss an die ehemalige B 10 ohne Abriss einer Brücke und Ausbau eines großen Knotenpunktes ist wegen schlechter Sichtverhältnisse nicht möglich. Daher bleibt es bei den beiden genannten Anschlüssen aus der Vorlage vom 22.10.2013.

13. Aufnahme des Sport- und Freizeitparks in das ÖPNV-Konzept:

Das Thema ist in die Verkehrsplanerrunde (städtische Arbeitsgruppe, in der Stadtplanungsamt, Tiefbauamt, Ordnungsamt, Verkehrsbetriebe und Polizeipräsidium grundsätzliche Fragen der Verkehrsplanung klären) aufgenommen worden. Das Thema Sport- und Freizeitpark „Untere Hub“ wurde am 03.12.2013 und aktuell am 01.07.2014 dort behandelt. Laut den Verkehrsbetrieben ist die Erschließung des künftigen Sport- und Freizeitparks „Untere Hub“ über die Haltestelle Hubstraße ausreichend. Für eine Busverbindung sehen sie keinen Bedarf.

III. FINANZIELLE BEWERTUNG DES PROJEKTS SPORT- UND FREIZEITPARK „UNTERE HUB“ IN DURLACH

Nach den obigen Ausführungen stellt sich die finanzielle Situation im Vergleich zur Bilanz aus der Gemeinderatsvorlage vom 22.10.2013 wie folgt dar:

(Beträge sind in brutto angegeben; Änderungen zur Vorlage vom Oktober 2013 sind fett gedruckt)

	Erträge		Aufwendungen	
Altgelände	Verkaufserlös	12,5 Mio. €	Abriß der alten Gebäude	0,5 Mio. €
	Annahme:	bis		
	Baulandfläche von rd. 55.000 m ²	17,5 Mio. € 29 Mio. € bis 32,5 Mio. €		
			Erschließung (für die nicht rücker-satzfähigen Kosten) grobe Schätzung:	2 Mio. €
			Entschädigung an Sportvereine	3,685 Mio. €
Sport u. Freizeitpark	Eigenleistungen Sportvereine (aus Entschädigungszahlungen)	3,685 Mio. €	Erwerb Grundstücke grobe Schätzung:	1 Mio. €
	Sportförderung Stadt Karlsruhe		Aufschüttung neu: Umlegung Grabensystem	5,3 Mio. € 0,2 Mio. €
	Zuschuss Badischer Sportbund		Anschluss Sportpark	0,5 Mio. €
			Erstellung Sportanlagen einschließlich innerer Erschließung neu: abzgl. Sporthalle abzgl. Verkleinerung Tennishalle abzgl. Leichtathletikanlage (Finanzierung aus städtischem Haushalt)	30,1 Mio. € - 3,5 Mio. € - 1,2 Mio. € - 2,9 Mio. €
			Ausgleichsmaßnahmen	0,6 Mio. €
	Summen:	ca. 32,7-36,2 Mio. €		ca. 36,3 Mio. €

Bei der Kostenkalkulation sind noch folgende Punkte zu beachten:

- 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.
- Nicht eingerechnet sind:
 - Kosten für Tennisplatztribüne
 - Kosten für Flutlichtanlagen
- Regionalzuschlag und Zuschlag für erschwerte Gründung 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.
- Die Kosten für den Erwerb der Grundstücke wie auch für die Erschließung des Altgeländes können nur sehr grob anhand der derzeit bekannten Rahmenbedingungen beziffert werden.
- Es sind erhebliche Kompensationsmaßnahmen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen für die Umnutzungen auf den bisherigen Sport- und zukünftigen Wohnbauflächen sowie für die Entsiegelung des nördlich angrenzenden Bereichs zu erwarten.

Die Vereine gehen davon aus, dass sie ihre bisherigen Verbindlichkeiten (ca. 600.000 € nach Auskunft der Vereine) mit der Entschädigungszahlung für die Altanlagen ablösen können. Allerdings weist die Verwaltung bereits seit Beginn der Planungen für den Sport- und Freizeitpark „Untere Hub“ 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 in Höhe von 3,685 Mio. € als Eigenleistungen berücksichtigt. Hinzu kommen die im Eigentum der Turnerschaft Durlach befindlichen Grundstücke (ca.

20.000 m²), die in den Sport- und Freizeitpark eingebracht werden. Der Umgang mit diesen Grundstücken ist im weiteren Prozessverlauf zu klären.

Nachdem die Aufwendungen deutlich reduziert und gleichzeitig die Erlöse erhöht wurden, konnte die finanzielle Bilanz erheblich verbessert werden. Gleichzeitig kann mit dem Projekt die Wohnbebauung in Durlach auch mit Sozialem Wohnungsbau vorangetrieben werden.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat - nach Vorberatung im Planungsausschuss, Hauptausschuss und Sportausschuss -

Dem Grundsatzbeschluss zur Errichtung des Sport- und Freizeitparks „Untere Hub“ in Durlach wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, unverzüglich die für die Planung und Errichtung notwendigen weiteren Schritte für das Altgelände und den neuen Sport- und Freizeitpark einzuleiten und dem Gemeinderat zeitnah zu berichten.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -
4. Juli 2014