

Vorlage Nr.: **2022/2052**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **EiBS**

Vermietung Birkenparkplatz

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Betriebsausschuss	21.10.2022		x		

Beschlussantrag

Der Betriebsausschuss stimmt der Bewirtschaftung des Birkenparkplatzes gemäß den Erläuterungen zu und beschließt folgende Tagespreise.

Nutzergruppe	Tagespreis
stadionorientierte Infrastruktur	2.000 Euro
gewinnorientierte Organisation/Gewerbetreibende	1.600 Euro
förderungswürdige Nutzung	640 Euro
Sondernutzung (Ausschreibung)	Ausschreibungsergebnis

Teilflächen werden zu einem Preis von 0,10 Euro je m² pro Tag vermietet.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒ Nein ☐				
☐ Investition ☒ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:		Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag: ca. 48.000		
Finanzierung ☒ bereits vollständig budgetiert ☐ teilweise budgetiert ☐ nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch ☐ Mehrerträge/-einzahlung ☐ Wegfall bestehender Aufgaben ☐ Umschichtung innerhalb des Dezernates		Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.		
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)		Nein ☒	Ja ☐	positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐
IQ-relevant		Nein ☒	Ja ☐	Korridortheema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein ☒	Ja ☐	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein ☒	Ja ☐	abgestimmt mit	

Ergänzende Erläuterungen

Im Rahmen des Vollumbaus des Stadions im Wildpark hat die Stadt Karlsruhe die Fläche Birkenparkplatz im Jahr 2017 vom Land Baden-Württemberg erworben und in den Jahren 2021/2022 grundlegend vom Tiefbauamt im Auftrag des Eigenbetriebs Fußballstadion im Wildpark saniert. Die Kosten lagen hierbei inklusive Umfahrung bei 2,5 Mio. Euro.

Das Grundstück Birkenparkplatz hat eine Fläche von 27.835 m², wobei die reine Parkplatzfläche inklusive 1.200 Fahrradabstellplätze 16.000 m² umfasst. Der Parkplatz hat insgesamt 730 Stellplätze.

Bis zur Sanierung wurden Mietverträge zu einzelnen Veranstaltungen nach den ehemaligen Konditionen abgeschlossen. Nach der Sanierung soll der Birkenparkplatz nun zu angemessenen Konditionen auf Anfrage vermietet werden. Dabei wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

Herstellkosten	2,5 Mio. Euro	
Nutzungsdauer	40 Jahre	
kalk. Zinssatz (gemäß Gemeinderatsbeschluss)	0,7%	
jährliche Kosten aus Herstellung		71.874,88 Euro
Unterhaltskosten		40.000,00 Euro
Gemeinkostenzuschlag	20%	22.374,98 Euro
Gesamtkosten pro Jahr		134.249,86 Euro

Vor der Sanierung war der Birkenparkplatz an durchschnittlich 84 Tagen pro Jahr vermietet. Hauptmieter ist die KSC Betriebsgesellschaft Stadion mbH an den 17 Bundesliga-Spieltagen pro Saison, diese Vermietung hat grundsätzlich Vorrang. Außerdem mietet der KSC den Birkenparkplatz an durchschnittlich ca. drei Tagen zusätzlich an, wenn Veranstaltungen wie beispielsweise der Familientag stattfinden. Bisher fand an 30 Tagen pro Jahr ein Weihnachtsbaumverkauf auf einer Teilfläche statt und ein Flohmarkt an ca. 24 Tagen im Jahr. Andere Institutionen und Vereine fragen die Fläche an ca. zehn weiteren Tagen im Jahr an.

Dadurch ergibt sich bei 100% Kostendeckung eine Miete in Höhe von 1.598,21 Euro.

Für den Eigenbetrieb als städtische Dienststelle gilt § 92 Gemeindeordnung. Gemäß § 92 Absatz 2 GemO gelten für die Nutzungsüberlassung (z.B. Vermietung, Verpachtung) eines Vermögensgegenstands die gleichen Anforderungen wie für die Veräußerung. Der Eigenbetrieb darf danach einen Vermögensgegenstand einem Dritten nur dann zur Nutzung überlassen, wenn er ihn nicht selbst zur Aufgabenerfüllung benötigt und dann in der Regel auch nur zum vollen Wert, also dem am Markt üblicherweise erzielbaren Entgelt (z.B. ortsübliche Miete, Pacht).

Grundsätzlich ist es möglich, eine Vermietung unter Wert durchzuführen, wenn und soweit dies zur Erfüllung einer städtischen Aufgabe beiträgt. Dies kommt beispielsweise in Betracht, wenn die Vermietung der Stärkung des sozialen Bereichs dienen bzw. zu förderungswürdigen Zwecken erfolgen soll. Denkbar sind Vergünstigungen für Vereine/ gemeinnützige Veranstalter/ Förderung von Kunst und Kultur/ Förderung der Heimatpflege, Heimatkunde / Förderung des Sports usw. Die Stadtkämmerei empfiehlt einen Kostendeckungsgrad zwischen 40 – 70 % für die o.g. Bereiche.

Der Eigenbetrieb empfiehlt folgende Mietpreise:

Nutzergruppe	Tagespreis
stadionorientierte Infrastruktur	2.000 Euro
gewinnorientierte Organisation/Gewerbetreibende	1.600 Euro
förderungswürdige Nutzung	640 Euro
Sondernutzung (Ausschreibung)	Ausschreibungsergebnis

Bei diesen Mietpreisen handelt es sich um Tagessätze für die gesamte Fläche. Sollten nur Teilbereiche vermietet werden, würde ein m²-Preis von 0,10 Euro angesetzt werden.

Unter „stadionorientierte Infrastruktur“ werden gewerbliche Nutzer, welche die Mietfläche aufgrund ihrer stadionorientierten Infrastruktur nutzen bzw. deren Anmietung im Zusammenhang mit der Nutzung des Stadions als Sportstätte steht, verstanden.

Daher wurde mit der KSC Betriebsgesellschaft Stadion mbH wurde bereits ein Saisonmietvertrag gemäß oben dargestelltem Tagespreis je Spieltag geschlossen.

Ein gewerblich betriebener Flohmarkt stellt eine gewerbliche Nutzung da, für die die entsprechenden Entgelte erhoben würden. Sollte sich dies für gewerbliche Anbieter als wirtschaftlich nicht darstellbar herausstellen, wäre es möglich, eine Sondernutzung im Sinne der Entgeltordnung des Birkenparkplatzes zu definieren, die dann ergebnisoffen ausgeschrieben werden könnte.

Anlage

Schematischer Lageplan