

# Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: 2024/1401

Verantwortlich: **Dez. 6**  
Dienststelle:  
**Stadtplanungsamt**

## Wohnbebauung und Sportpark in Durlach voranbringen: Vereinen Planungssicherheit geben Antrag: SPD

| Gremien           | Termin     | TOP | Ö / N | Zuständigkeit |
|-------------------|------------|-----|-------|---------------|
| Gemeinderat       | 21.01.2025 | 16  | Ö     | Kenntnisnahme |
| Planungsausschuss | 20.03.2025 | 2   | Ö     | Kenntnisnahme |
| Gemeinderat       | 29.04.2025 | 16  | Ö     | Entscheidung  |

### Kurzfassung

Die Ausschussmitglieder nehmen die Erläuterungen zur Kenntnis. Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag als erledigt zu betrachten.

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

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

## Erläuterungen

Der Bebauungsplan „Sport- und Freizeitcampus Durlach Untere Hub“ wird aktuell nicht aktiv weiterbearbeitet. Grund dafür sind die hohen Kosten, die im Zusammenhang mit dem Verfahren stehen. Dabei sind insbesondere die Ausgaben für Grunderwerbe, Gutachten und Ausgleichsflächen zu nennen. Aufgrund der derzeitigen finanziellen Situation der Stadt Karlsruhe ist eine Durchführung des Projekts in naher Zukunft nicht absehbar.

Die Suche nach geeigneten Ausgleichsflächen gestaltet sich bereits bei anderen Projekten mit wesentlich kleineren Flächenbedarfen als herausfordernd und ist auf Grund der Größenordnung der Unteren Hub noch wesentlich schwieriger. Ohne die entsprechenden Ausgleichsflächen von 18-20 ha kann das Bebauungsplanverfahren an der Unteren Hub nicht zum Abschluss gebracht werden. Hinzu kommt, dass die bereits vorhandenen Gutachten inzwischen verfristet sind und neu beauftragt werden müssten, was erneut zusätzliche Kosten erzeugt.

Weitere Kosten würden durch die Umsetzung des notwendigen Entwässerungskonzeptes entstehen, welches vorsieht, das Gesamtgebiet zum Schutz vor Hochwasser um etwa 1,5 bis 2,0 Meter aufzuschütten, damit Sportplätze und Wege über Drainagen und seitliche Gräben hin zum Retentionsraum entwässert werden können.

Selbst wenn ausreichend Ausgleichsflächen und alle benötigten Plangrundstücke zum Kauf bereitstünden, wäre eine Verwirklichung des Projektes Untere Hub mit seinen zahlreichen Sport- und Spielanlagen und dem erforderlichen Entwässerungskonzept für die Stadt Karlsruhe derzeit aus finanziellen Gründen nicht darstellbar. Ohne die Verwirklichung zahlreicher Sport- und Spielstätten an der Unteren Hub ist eine tatsächliche Verlagerung der bisher am „Unten am Grötzingener Weg“ gelegenen Vereins- und Sportstätten zum geplanten Sportgelände Untere Hub nicht möglich.

Hinzu kommt, dass es der Volkswohnung aktuell bei den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht möglich ist, das Projekt „Unten am Grötzingener Weg“ zu übernehmen. Es wird insoweit auf die im Folgenden eingefügte Stellungnahme vom 09.01.2025 verwiesen.

„Die Volkswohnung hat im Rahmen der Konversion in Kirchfeld-Nord sowie in Knielingen bereits positive Erfahrungen mit dem Thema Sportplatzkonversion gemacht. Derzeit entsteht außerdem im Rahmen einer weiteren Sportplatzkonversion im August-Klingler-Areal in Daxlanden neuer bezahlbarer Wohnraum für rund 1.000 Menschen. Die veränderten Rahmenbedingungen – insbesondere die Zinsentwicklung und die enormen Steigerungen der Baukosten – führen jedoch dazu, dass sich ein Projekt wie in Daxlanden, selbst auf einem eigenen Grundstück, heute nicht mehr wirtschaftlich tragfähig realisieren lassen würde. Die Baukosten sind im Zeitraum zwischen 2020 und 2024 um 25-30% gestiegen. Hinzu kommt – trotz aktueller Erholung - eine Erhöhung der Zinsen von 1,0 % auf 3,2 %. Die Entwicklung der Mieten verläuft hingegen langsamer als die Kostensteigerungen und kann daher nur einen Teil Baukostensteigerungen kompensieren. Wesentlicher Faktor für die Unwirtschaftlichkeit ist jedoch die Zinssteigerung. Eine Eigenkapitalerhöhung von mehr als 80% des Projektvolumens würde benötigt, um ein vergleichbares Ergebnis wie 2020 zu erreichen. Insoweit bleiben aus Sicht der Volkswohnung die weitere Entwicklung der Zinsen und Baukosten sowie ggf. veränderte politische Rahmenbedingungen abzuwarten.“

Die Stadtverwaltung empfiehlt daher, das Bebauungsplanverfahren „Sport- und Freizeitcampus Durlach Untere Hub“ und die projektierte städtebauliche Entwicklung „Unten am Grötzingener Weg“ bis auf Weiteres ruhen zu lassen. Sobald sich die finanzielle Lage der Stadt Karlsruhe wieder verbessert hat und die erforderlichen Mittel für die Grundstückskäufe, Gutachten und Ausgleichsflächensuche wieder vorhanden sind, kann das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden.

Ergänzende Information zum aktuellen Planungsrecht:

Solange kein Bebauungsplan für die Untere Hub erlassen ist, richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung neuer Vorhaben nach § 35 BauGB (Außenbereich). Es wird davon ausgegangen, dass neue sportliche Einrichtungen im Rahmen einer Einzelfallprüfung gemäß § 35 Abs. 2 BauGB in der Regel eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange hervorrufen und damit im Ergebnis regelmäßig als unzulässig befunden werden müssen.

Eine Umsetzung weiterer baulicher Anlagen (Sportanlagen und Gebäude zu sportlichen Zwecken) sind daher voraussichtlich lediglich als kleinere Erweiterungen bestehender Anlagen gemäß § 35 BauGB möglich. Daher wäre langfristig weiterhin eine Umsetzung des geplanten Planungsrechts anzustreben.

### **Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen**

Bei einer Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „Sport- und Freizeitcampus Durlach Untere Hub“ werden Kosten z.B. für Grundstückserwerb, Gutachten und Ausgleichmaßnahmen anfallen.