

Vorlage Nr.: 2025/0279

Verantwortlich: **Dez. 6**  
**Dez. 4**  
Dienststelle: BOA, LA

## Verlagerung des 1. Baseball und Softball Club Karlsruhe Cougars e. V.

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss gemeinsam mit dem Sportausschuss	03.06.2025	7	N	Vorberatung
Ortschaftsrat Neureut	05.06.2025	3	Ö	Anhörung
Gemeinderat	24.06.2025	6	Ö	Entscheidung

### Kurzfassung

Der Gemeinderat fasst folgenden Beschluss:

- Der Gemeinderat unterstützt weiterhin das Vorhaben, die Spielfelder der Cougars auf die Flächen nach Neureut zu verlagern und in der Folge die Neuordnung des Gesamtareals „Unterer Dammweg / An der Sandgrube / B36“ mit den Bestandsvereinen CVJM Neureut, TG Neureut, FC Neureut und dem Taubenzuchtverein Heimatliebe voranzubringen.
- Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, bis zur Haushaltsberatung zum DHH 2026/27 eine Konkretisierung der Finanzierungszusammensetzung, insbesondere mit Blick auf die möglichen Fördermittel, zusammen mit den Vereinen zu erarbeiten.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: ~ 23.300.000 € Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input 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 checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## **1. Ausgangssituation**

Der 1. Baseball und Softball Club Karlsruhe Cougars e. V. (Cougars) ist ein Baseball- und Softball-Verein aus Karlsruhe mit überregionaler Bedeutung. Die Gründung erfolgte 1988 mit einer Baseballmannschaft, die Abteilung Softball wurde 1994 gegründet. Die erste Mannschaft der Cougars spielt in der Baseball-Verbandsliga des Baden-Württembergischen Baseball und Softball Verbands (BWBSV). Der Verein hat circa 170 regelmäßig trainierende Spielerinnen und Spieler.

Die Spielfelder der Cougars befinden sich derzeit an der Erzbergerstraße in der Nordweststadt. Eigentümer der entsprechenden Grundstücke ist das Land Baden-Württemberg. Zwischen dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch Vermögen und Bau Karlsruhe, und den Cougars besteht ein Mietvertrag, der jeweils mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines jeden Kalenderjahres vom Land Baden-Württemberg gekündigt werden kann. Die Stadt Karlsruhe steht in einem engen Austausch mit dem zuständigen Amt Vermögen und Bau, Karlsruhe und dem Finanzministerium.

Das Gebiet wurde mit dem Bebauungsplan „Westlich der Erzberger Straße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße“ (in Kraft getreten am 16. Dezember 2022) überplant, welcher für das Sportgelände der Cougars ein urbanes Gebiet mit Baufeldern für Wohnbebauung und gewerbliche Zwecke sowie Anlagen für Erschließung vorsieht. Es handelt sich um ein wichtiges Projekt, da insbesondere Wohnraum für ca. 3.200 bis 3.600 Einwohnende entstehen soll.

Westlich der Spielflächen der Cougars befindet sich das Baufeld 10, welches sich in privatem Eigentum befindet. Über das private Baugrundstück verläuft derzeit der Zufahrtsweg zum Gelände der Cougars, das nördliche Spielfeld liegt außerdem mit circa 70 qm direkt auf dem privaten Baugrundstück. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Bereich des Zufahrtsweges ein Baufenster ausgewiesen, zudem befindet sich darunter die Begrenzung für die gemeinsame Tiefgarage der Baufelder 9 und 10.

Nachdem Einwendungen der Cougars im Bebauungsplanverfahren zu keiner Änderung der Planung geführt haben, haben diese im Dezember 2023 den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH) angerufen und im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens beantragt, den Bebauungsplan für unwirksam zu erklären. Aktuell ist das Verfahren ruhend gestellt. Der Bebauungsplan ist wirksam und anwendbar, so dass Baugenehmigungen auf seiner Grundlage erteilt werden können. Ebenso wurde von den Cougars eine Petition beim Landtag Baden-Württemberg eingereicht.

Der Gemeinderat hat die Stadtverwaltung gebeten, einen Alternativstandort für die Cougars zu suchen und ein Flächenkonzept in vergleichbarer Art und Güte, wie am bisherigen Standort in der Erzbergerstraße, zu entwickeln. Daher wurde in den zurückliegenden Jahren gemeinsam mit dem Verein intensiv an einer einvernehmlichen Lösung für eine mögliche Verlagerung im Stadtgebiet Karlsruhe gearbeitet.

Die Cougars können nach dem heutigen Stand, mit Einschränkungen auf dem nördlichen Spielfeld mit circa 70 qm, mindestens bis zum Jahresende 2028 auf den Flächen in der Nordstadt verbleiben. Danach muss der Verein verlagert werden, um den Bebauungsplan vollumfänglich umsetzen zu können.

## **2. Prüfung der Alternativstandorte**

In einem ersten Schritt wurden alle im Flächennutzungsplan dargestellten Sportflächen (ab einer Größe von ca. 15.000 qm) auf ihre Eignung hin betrachtet und überprüft. Dabei ging es sowohl um freie, nicht genutzte Flächen als auch um die Auslastung der bestehenden Sportplätze und eine mögliche gemeinsame Nutzung der Sportflächen mit den Cougars. Als Ergebnis sind von insgesamt 53

Standorten folgende acht potentielle Alternativstandorte verblieben, welche intensiv näher geprüft wurden:

Neureut:	Unterer Dammweg / An der Sandgrube / B36 (CVJM/TG Neureut)
Grötzingen:	Beunstraße / Bruchwaldstraße
Rüppurr:	Gelände des TUS 1874 Rüppurr e.V.
Hagsfeld:	Brückenstraße / An der Tagweide
Bulach:	Fischweierwiesen
Rüppurr:	Seewiesenäcker
Durlach:	Bei dem Fasanenhaus
Daxlanden:	Mordheck

Die jeweiligen Überprüfungsergebnisse wurden am 6. Juli 2021 (2021/0819), 30. Juni 2022 (2022/0669) und 25. Oktober 2023 (2023/1127) im Sportausschuss vorgestellt.

Grundlagen für die Sondierungen waren zum einen der Bestand in der Erzbergerstraße und zum anderen die Lizenzkriterien der Baden-Württembergischen und der nationalen Baseball- und Softball-Dachverbände. Erforderlich sind danach ein Kombi-Spielfeld für Soft- und Baseball sowie ein gesondertes Softballspielfeld. Aus den Lizenzbedingungen ergeben sich die Abmessungen und die Ausführung von Spielflächen und die Beschaffenheit notwendiger Infrastruktur (z. B. Spielerbänke, Unterstand für Spielberichtsschreiber, Aufwämbereich für Werfer, Umkleiden, Sanitäranlagen). Diese Rahmenbedingungen und die veränderten Vorstellungen der Neureuter Vereine konnte die in den Ausschüssen 2022 und 2023 vorgestellte Planung nicht mehr vollumfänglich abdecken.

Daher erfolgten 2024 erneute Sondierungsgespräche nachdem die Spielfeldgrößen gegenüber dem Bestand in der Erzbergerstraße auf die für Wettkampfveranstaltungen noch zulässige Mindestgröße reduziert wurde. Mit diesen neuen Maßen wurde eine erneute Standortuntersuchung stadtwweit durchgeführt. Überprüft wurden nochmals die Flächen:

Neureut:	Unterer Dammweg / An der Sandgrube / B36 (CVJM/TG Neureut)
Grötzingen:	Beunstraße / Bruchwaldstraße
<u>und neu Grünwinkel:</u>	Hohlohstraße / Brandenkopfstraße.

Zwar ist die Fläche in Grötzingen im Flächennutzungsplan als geplante Sportfläche dargestellt, befindet sich aber zum Großteil in privatem Besitz. Zudem wird die Freifläche größtenteils ackerbaulich genutzt und es befinden sich dort zum Teil auch Streuobstwiesen. Des Weiteren gibt es Überlegungen, den Bauhof aus dem Ortskern von Grötzingen auf Teile dieser Fläche zu verlagern. Aus diesen Gründen wurde diese Option nicht weiterverfolgt.

Für die städtische Fläche in Grünwinkel besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der Sportfläche festsetzt. Der Flächennutzungsplan weist dagegen bereits gewerbliche Baufläche aus. Auf dieser Fläche hätten die Spielfeldzuschnitte eventuell untergebracht werden können, jedoch hätten diese mit ihren Abmessungen in den bestehenden Lärmschutzwall zur B 36 eingegriffen. Zudem wurde nach weitergehender Prüfung festgestellt, dass aufgrund des sehr hohen Sicherheitsrisikos, durch die kurze Schlagdistanz hin zum Verkehr auf der vielbefahrenen B 36, das Vorhaben nicht realisierbar ist.

Es verblieb wiederum als einzige Möglichkeit das Areal in Neureut. Das benötigte Kombi-Spielfeld könnte im Bereich des derzeitigen Gesamtareals des Christlichen Vereins Junger Menschen Neureut e. V (CVJM Neureut) umgesetzt werden. Das gesonderte Softballfeld könnte auf einem Teilbereich der Spielfeldflächen der Turngemeinde Neureut 1893 e. V. (TG Neureut) sowie auf Randbereichen des Fußballclubs FC Neureut 08 e. V. (FC Neureut) untergebracht werden.

### **Gesamtergebnis aller Standortuntersuchungen**

Als Gesamtergebnis aller Standortuntersuchungen ist festzuhalten, dass keiner der untersuchten Standorte die „optimale Lösung“ darstellt. Unter Abwägung aller Belange (Eigentumssituation, Realisierungszeitraum, Flächeninanspruchnahme, Umweltbelange, Kompensationsmaßnahmen, Erschließungssituation etc.) schneidet der Standort in Neureut in der Summe letztlich am besten ab und hat sich als einzige potenziell realisierbare Verlagerungsoption erwiesen. Einschränkungen bei der Anzahl und Größe der Spielfelder und die unvermeidbare Waldumwandlung (unter 2.000 qm) stehen an dem Standort „Unterer Dammweg / An der Sandgrube“ einer sehr guten Infrastruktur (Parkplätze, Gebäude, etc.) gegenüber. In der Anlage 1 ist die Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse der Neureuter Fläche „Unterer Dammweg / An der Sandgrube“ beigefügt.

Festzuhalten ist aber auch, dass durch die benötigten Flächen vom CVJM Neureut, der TG Neureut und des FC Neureut eine Neuordnung des Gesamtareals erforderlich sein würde und dass die Umsetzung der Verlagerung der Cougars nur im Einvernehmen mit den betroffenen Neureuter Vereinen möglich sein wird, da diese auf bisherige Spielflächen zukünftig dauerhaft freiwillig verzichten müssten. Die Neureuter Vereine wären dazu grundsätzlich bereit, knüpfen aber ihre Zustimmung an individuelle Rahmenbedingungen.

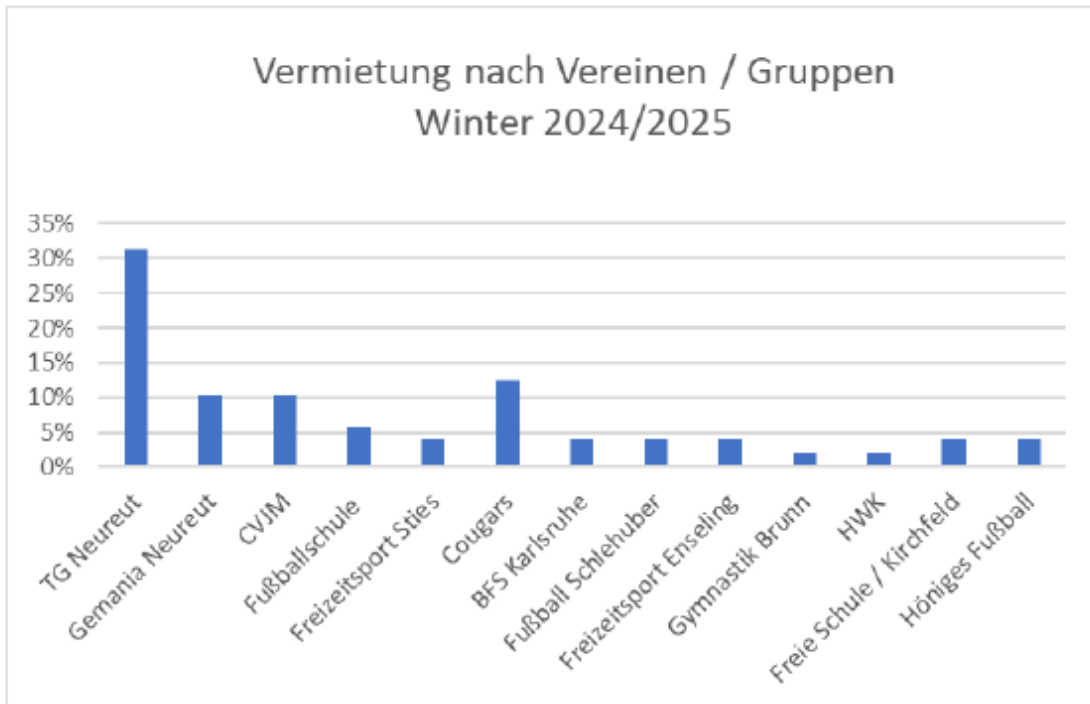
### **3. Ist Situation im Areal „Unterer Dammweg / An der Sandgrube“ (Anlage 2)**

Aktuell sind im Gesamtareal „An der Sandgrube“ der CVJM Neureut, FC Neureut, die TG Neureut und der Brieftaubenzuchtverein Heimatliebe sowie ein Landwirt verortet. Das Gesamtareal wurde seit den 1960er Jahren sukzessive entwickelt und ist im Neureuter Vereinsgeschehen sowie für die Neureuter Bürgerschaft von prägender Bedeutung. Mit den Vereinen bestehen Erbbaurechtsverträge und Mietverträge für die jeweiligen Außenflächen. Mit dem Brieftaubenzuchtverein besteht ein Mietvertrag für das Gebäude und die dortigen Außenflächen. Alle Vereine entrichten regelmäßig die jeweiligen Erbbauzinszahlungen und Mietzahlungen für die Außenflächen an die Stadt; es bestehen keine Zahlungsrückstände.

Die TG Neureut ist bereits seit 1908 vor Ort und hat ihre Anlagen An der Sandgrube im Jahr 1914 fertig gestellt. Aktuell hat der Verein 1.760 Mitglieder und gehört zu den zehn größten Sportvereinen in Karlsruhe und ist zugleich der größte Verein in Neureut.

Im Jahr 1922 siedelte sich der FC Neureut auf dem Gelände An der Sandgrube an und hat 257 Mitglieder, davon sind 210 Mitglieder im Bereich Fußball und 47 Mitglieder im Bereich Tennis gemeldet. Der Verein hat aktuell zwei Fußballmannschaften.

Der CVJM nutzt das Gelände seit über 50 Jahren. Der Verein zählt aktuell 275 Mitglieder. Alle Mitglieder sind im Bereich Volleyball gemeldet. Keine Mannschaft des Vereins nimmt derzeit am offiziellen Spielbetrieb teil. Die schuldenfreie Sporthalle wurde 1974 fertig gestellt. Die Halle wird sowohl von Vereinen aus Neureut als auch von Freizeit- und Breitensportgruppen, bis hin zu Schulsport und sozialen Einrichtungen (HWK) genutzt. Nach Aussage des CVJM ist zudem eine erhöhte Nachfrage festzustellen, welche nicht befriedigt werden kann.



Quelle: Schaubild – CVJM Neureut e. V: (26.03.25)

Der Brieftaubenzuchtverein Heimatliebe ist seit dem Jahr 1993 vor Ort und verfügt u.a. über einen Vereinsraum (mit Küche, Theke, Heizung, Sanitär) sowie eine räumlich vom Vereinsheim getrennte Scheune. Der Vereinsraum wird während der Saison (April – Ende September) nahezu ausschließlich am Wochenende für den Vereinssport der sogenannten „Briefftauben-Reisevereinigung Karlsruhe“ genutzt.

Die Neureuter Vereine haben ihre grundsätzliche Bereitschaft zu einer Neuordnung des Gesamtareals mit Blick auf ihre Außenflächen erklärt. Die freiwillige Aufgabe zur Verlagerung der Cougars wurde aber mit Blick auf die vielfältigen Vereinsangebote der jeweiligen Neureuter Vereine an verschiedene Rahmenbedingungen geknüpft.

#### **4. Soll-Zustand: Neuordnung des Gesamtareals „Unterer Dammweg / An der Sandgrube“** (Anlage 3)

Das für den Spielbetrieb der Cougars erforderliche Kombi-Spielfeld für Soft- und Baseball könnte im Bereich der derzeitigen Außen- bzw. Freiflächen des CVJM (Grundstück Nr. 10780) errichtet werden mit der Folge, dass ein Ersatz für den CVJM gefunden werden muss. Diesem könnte ein neuer Standort durch Überlassung des dritten Spielfeldes des FC Neureut (Teilfläche Nr. 10788: zwischen den Tennisanlagen des FC Neureut und dem Vereinsheim des Briefftaubenzuchtvereins Heimatliebe; Grundstück Nr. 10790) zur Verfügung gestellt werden. Erforderlich wäre aber in Ergänzung dazu ein kleines Vereinsheim.

Der Briefftaubenzuchtverein Heimatliebe wäre bereit, die Nutzung der städtischen Flächen (Grundstücke Nrn. 10790 und 10773) sowie die Nutzung des darauf befindlichen Vereinsheims zugunsten der Errichtung eines neuen Vereinsheims für den CVJM aufzugeben, wenn sie einen entsprechenden Ersatz zur Miete angeboten bekommen würde.

Mit Blick auf die viel zu kleinen Umkleide- und Sanitärräume der CVJM Halle wäre zudem ein weiterer Sanitär- und Umkleidetrakt an der derzeitigen CVJM Sporthalle erforderlich, um auch entsprechende Kapazitäten für die Cougars zu schaffen.

Das gesonderte Softballfeld könnte im Teilbereich der TG Neureut (Grundstück Nr. 10784) und einer kleinen Teilfläche des FC Neureut (Grundstück Nr. 10788) verortet werden. Im Gegenzug wird von der TG Neureut um die Sanierung der Sporthalle des CVJM gebeten. Die TG Neureut würde das Erbbaurecht vom CVJM übernehmen wollen. Der FC Neureut verweist durch den Wegfall des dritten Spielfeldes sowie die erforderliche Arrondierung für das gesonderte Softballfeld auf das Erfordernis eines Kunstrasenplatzes nebst Sanierung der bestehenden Flutlichtbeleuchtung für ihr zweites Spielfeld.

Der Briefftaubenzuchtverein Heimatliebe wäre bereit, die Nutzung der städtischen Flächen (Grundstücke Nrn. 10790, 10773) sowie die Nutzung des darauf befindlichen Vereinsheims zugunsten der Errichtung eines neuen Vereinsheims für den CVJM aufzugeben, wenn sie einen entsprechenden Ersatz zur Miete angeboten bekommen würde. Denkbar wäre dem Briefftaubenzuchtverein Heimatliebe das Objekt „Am Junkertschritt 17“, welches bereits vormals als Vereinsheim des Vogelzuchtvereins genutzt wurde, zur Miete anzubieten. Das Objekt würde mit Blick auf die Größe, Zuschnitt und seiner aktuellen Bebauung (Vereinsheim mit kleiner Küche, Theke, Sanitär, Garage als Lagerfläche) die notwendigen Voraussetzungen für eine künftige Verortung des Briefftaubenzuchtvereins bieten. Derzeit ist das Objekt an einen Malerbetrieb verpachtet, der Gesprächsbereitschaft bekundet hat, sofern er alternativ das gesamte Objekt „Am Junkertschritt 3“ von der Stadt anpachten könnte, um seinen gesamten Betrieb dorthin zu verlagern. Auf einem Teil davon hat der Malerbetrieb derzeit bereits sein Lager. Des Weiteren wünscht er einen geringen Ausgleich seiner Aufwendungen zur damaligen Herstellung der Außenflächen am Objekt „Am Junkertschritt 17“.

Für den parallel im Dachgeschoss des jetzigen Vereinsheims des Taubenzuchtvereins Heimatliebe agierenden Züchters wird ebenfalls ein Ersatz für seine Tauben benötigt. Derzeit werden dazu Lösungsmöglichkeiten, u.a. auf dem Gelände des Kleintierzuchtvereins „Am Junkertschritt“ eruiert. Dabei handelt es sich um ein städtisches Grundstück.

Westlich an den Briefftaubenzuchtverein Heimatliebe grenzt das Grundstück Nr. 10790/1 eines landwirtschaftlichen Betriebs an. Aktuell nutzt dieser Betrieb auch den unbebauten südlichen Teil des städtischen Grundstückes Nr. 10790 als Wendebereich für seine landwirtschaftlichen Fahrzeuge bzw. lagert dort Material. Bei Wegfall dieser Möglichkeit möchte er stattdessen das nördlich gelegene städtische Grundstück Nr. 10773 nutzen. Für die verkehrliche Erschließung seines eigenen Grundstückes bedarf es keines Wendebereichs auf Grundstück Nr. 10773. Er kann ohne weiteren Platzbedarf sein Grundstück Nr. 10790/1 sowohl von Norden als auch von Süden kommend anfahren. Die Ausfahrt ist dann am jeweils anderen Grundstücksende möglich.

## **5. Verfahrensstand**

### Gespräche mit Cougars und den Neureuter Vereinen

Die Stadtverwaltung, die Ortsverwaltung und die Cougars sowie deren rechtsanwaltlicher Vertreter stehen in einem kontinuierlichen Austausch zur Erarbeitung von Lösungsoptionen.

Gleiches gilt für die Vorstände der Neureuter Vereine. Auch hier fanden in der Vergangenheit vielfach Gespräche statt, um konzeptionell Lösungsszenarien zu eruiieren. Insbesondere im Jahr 2024 wurden diese Gespräche intensiviert. Zuletzt fand am 13. März 2025 ein Gespräch statt, um die Eckpunkte der Neuordnung des Areals final abzustimmen.

Die Vereine haben ihre grundsätzliche Bereitschaft nochmals bekundet, erwarten aber nun auch ein Signal des Gemeinderats, wie dieser zu der erarbeiteten Neuordnung stehen würde. Das gleiche gilt für die Cougars.

Sowohl die Cougars als auch die Vorstände der Neureuter Vereine haben sich grundsätzlich bereit erklärt, Eigenanteile (finanziell und/oder personell) einzubringen.

#### Genehmigungsvoraussetzungen Standort Neureut

Hinsichtlich der Verlagerung der Cougars auf die bisherigen Flächen des CVJM Neureut, TG Neureut und FC Neureut wird ergänzend auf die Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse der Neureuter Fläche „Unterer Dammweg / An der Sandgrube“ (Anlage 1) verwiesen. Auf Grundlage der bisherigen Prüfergebnisse ist eine Umsetzung des Vorhabens aus heutiger Sicht realisierbar. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang, dass für das Regierungspräsidium Freiburg für das Erteilen der erforderlichen Waldumwandlungsgenehmigung die Zustimmung des Gemeinderats (die Politik trägt das Vorhaben mit) notwendig ist.

Die Realisierung des erforderlichen Anbaus an der bestehenden CVJM Halle/zukünftig TG Halle sowie die Realisierung des kleinen Vereinsheims des CVJM sind im Rahmen des bestehenden Baurechts möglich.

#### Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan „Westlich der Erzberger Straße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße“

Der Bebauungsplan „Westlich der Erzberger Straße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße“ ist am 16. Dezember 2022 in Kraft getreten. Nachdem Einwendungen der Cougars im Verfahren zu keiner Änderung der Planung geführt haben, haben diese im Dezember 2023 den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH) angerufen und im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens beantragt den Bebauungsplan für unwirksam zu erklären. Aktuell ist das Verfahren während der laufenden Gespräche mit der Stadt Karlsruhe ruhend gestellt.

Fraglich ist für die Stadt im weiteren Prozess das Risiko, welches mit dem weiteren Betreiben der Normenkontrolle durch die Cougars einhergeht. Sofern die Normenkontrolle weiter betrieben wird, ändert sich der Status Quo zunächst nicht, solange und soweit das Gericht den Bebauungsplan nicht für unwirksam erklärt oder im Rahmen einer einstweiligen Anordnung außer Vollzug setzt. Der Bebauungsplan ist weiter wirksam und anwendbar, so dass Baugenehmigungen auf seiner Grundlage erteilt werden können. Die Verwaltung geht von der Rechtmäßigkeit der Planung aus. Da der VGH von Amts wegen alles prüfen wird und dabei auch nicht auf die vorgetragenen Einwendungen beschränkt ist, verbleibt aber insbesondere aufgrund der Größe, Vielschichtigkeit und Komplexität des Plangebiets ein Restrisiko.

Sollte der VGH den Bebauungsplan ganz oder teilweise für unwirksam erklären, könnte die Planung nicht weiter vollzogen werden und baurechtlich würde der Stand vor dem Bebauungsplan eintreten. Zu diesem Zeitpunkt bereits erteilte bestandskräftige Baugenehmigungen blieben allerdings grundsätzlich wirksam, ebenso die im Rahmen des bereits durchgeführten Umlegungsverfahrens (Teilumlegungsplan 1 für den Nordteil) getroffenen Grundstücksneuordnungen. Es wäre dann zu prüfen, ob und wie festgestellte Mängel in einem ergänzenden Bebauungsplanverfahren geheilt werden können. Es könnte sich die Notwendigkeit der Änderung des Umlegungsplans ergeben, falls anderweitig die Planung nicht umsetzbar wäre. Auf die Konzeptvergabe der städtischen Baufelder hat das Normenkontrollverfahren keine unmittelbaren Auswirkungen. Bei späteren Grundstücksvertragsverhandlungen ergeben sich ggfs. Informationspflichten gegenüber den Käufern.

## 6. Zusammenfassung und Kosten

Bei der erforderlichen Neuordnung des Areals „Unterer Dammweg / An der Sandgrube“ wären im Wege einer Rochade verschiedener Maßnahmen umzusetzen. Damit könnte für die Cougars eine zukunftsfähige Perspektive geschaffen und sichergestellt werden, dass der Verein in Karlsruhe weiterhin aktiv ist. Die erforderlichen Flächen könnten den Cougars mit einem Mietvertrag über die Außenflächen und im Wege des Erbbaurechtes für die Gebäudeflächen der notwendigen Sanitär und Umkleieräume sowie Nebengebäude (Lager etc.) zur Verfügung gestellt werden.

Für einen ersten Überblick wurde ein geschätzter Kostenansatz für die erforderlichen Bausteine zusammengestellt. Da bisher keine genaueren Untersuchungen und Planungen vorliegen, können zu den detaillierten Kosten derzeit keine final belastbaren Angaben gemacht werden. Die gemeldeten Anforderungen (u. a. Errichtung Softballfeld und Kombispielfeld Cougars, Abriss Vereinsheim Brieffaubenzuchtverein Heimatliebe, Sanierung CVJM Halle für TG Neureut, Errichtung neues Vereinsheim CVJM, Herrichten von Gelände usw.) wurden daher in ihren einzelnen Bausteinen überschlägig beziffert und mit einem Zuschlag für Unvorhergesehenes von 30 Prozent versehen. Im weiteren Planungsverlauf sind unter anderem Bodengutachten sowie eine sicherheitstechnische Bewertung der notwendigen Ballfangzäune (Höhe) notwendig. Je nach Ergebnis können sich diese bei der Herstellung der Spielfelder kostenmindernd auswirken.

<b>Cougars</b>		<b>ca. 11.100.000 €</b>
Kombifeld Cougars	Spielfelder inkl. Nebenanlagen, Ballfang (z. T. über 20 m Höhe), Flutlicht	2.600.000 €
Softballfeld Cougars		4.000.000 €
Spielfeld am Softballfeld	"Rest-Feld" TG neu Anlegen	1.300.000 €
Wald Rodung + Wegenetz erneuern		800.000 €
Ausgleichsmaßnahmen		600.000 €
Anbau an CVJM Halle für Cougars		1.150.000 €
Sonstige Außenanlagen	ca. 500 m <sup>2</sup>	550.000 €
		100.000 €
<b>CVJM neuer Standort</b>		<b>ca. 5.860.000 €</b>
CVJM Neubau		4.700.000 €
Abbruch "Haus Taubenzüchter"		60.000 €
Außenanlage Überarbeitung		50.000 €
CVJM Sportplatz neu		950.000 €
Zuwege/Parken neuer Standort CVJM	ca. 600 m <sup>2</sup>	100.000 €
<b>FC Neureut</b>		<b>ca. 1.950.000 €</b>
FC Heizung	Vereinsheim Heizung neu	80.000 €
FC Spielfeld	Spielfeld erneuern - Kunstrasen	1.670.000 €
FC Spielfeld Beleuchtung	1 Feld	200.000 €

<b>TG Neureut</b>		<b>ca. 4.260.000 €</b>
Halle (ehem. CVJM) Sanierung		4.060.000 €
Außenanlage Überarbeitung	inkl. Parken	200.000 €

<b>Sonstige Maßnahmen</b>		<b>ca. 110.000 €</b>
Sonstige Außenanlagen am Standort	ca. 500 m <sup>2</sup>	70.000 €
Verlagerung Brieftaubenverein	neuer Standort "Am Junkertschritt"	40.000 €

### Finanzielle Auswirkungen und weiteres Vorgehen

Bisher sind im DHH 2024/25 und in der Mittelfristigen Finanzplanung zur Realisierung des Projekts Cougars keine eigenen Mittel in der bestehenden Haushaltsposition „Verlagerung von Sportstätten u.a. Stuttgarter Straße, Cougars“ eingestellt.

Zur Realisierung werden voraussichtlich investive Mittel von ca. 23,3 Millionen Euro erforderlich. Diese wären in einem Zeitraum von drei bis fünf Jahre zu veranschlagen. Für die einzelnen Maßnahmen wären grundsätzlich Fördermittel, z. B. vom Badischen Sportbund oder ein Regelzuschuss im Sinne der städtische Sportfördermittelrichtlinien für die Errichtung/Sanierung von Sporthallen und von Freiflächen möglich. Offen ist auch die Frage, ob die im Eigentum der Cougars befindenden Fangzäune von der Nordstadt nach Neureut verlagert und integriert werden könnten.

Die Vereine sind grundsätzlich bereit sich auch personell in das Projekt mit Übernahme von Leistungen wie z. B. Malerarbeiten oder Helferstunden, aber auch durch Einwerben von Spenden oder mit geringem Eigenkapital einzubringen.

Sowohl für die Neureuter Vereine als auch für die Cougars ist es unabdingbar erforderlich, konkret Planungssicherheit für ihre jeweilige Vereinsentwicklung zu haben.

Als nächster Schritt wäre bis zu den Haushaltsberatungen zum DHH 2026/27 eine Konkretisierung der Finanzierungszusammensetzung, insbesondere mit Blick auf die möglichen Fördermittel, zusammen mit den Vereinen zu erarbeiten.

### Beschluss:

Der Gemeinderat fasst folgenden Beschluss:

1. Der Gemeinderat unterstützt weiterhin das Vorhaben, die Spielfelder der Cougars auf die Flächen nach Neureut zu verlagern und in der Folge die Neuordnung des Gesamtareals „Unterer Dammweg / An der Sandgrube / B36“ mit den Bestandsvereinen CVJM Neureut, TG Neureut, FC Neureut und dem Taubenzuchtverein Heimatliebe voranzubringen.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, bis zur Haushaltsberatung zum DHH 2026/27 eine Konkretisierung der Finanzierungszusammensetzung, insbesondere mit Blick auf die möglichen Fördermittel, zusammen mit den Vereinen zu erarbeiten.

- Anlage 1:** Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse der Neureuter Fläche „Unterer Dammweg / An der Sandgrube“
- Anlage 2:** Ist-Situation im Areal „Unterer Dammweg / An der Sandgrube“
- Anlage 3:** Soll-Zustand: Neuordnung des Gesamtareals “Unterer Dammweg / An der Sandgrube“