

Vorlage Nr.: 2024/0563/1

Verantwortlich: **Dez. 4**
Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Grundstücksvergabekonzept für das "Quartier Zukunft Nord (nördlicher Teil)" - quotale Aufteilung und Auswahlgremium

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Hauptausschuss	04.06.2024	17	N	Vorberatung
Gemeinderat	18.06.2024	13	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung des Hauptausschusses für die Konzeptvergabe im „Quartier Zukunft Nord (nördlicher Teil)“ für die städtischen Baufelder 2 (südlicher Teil), 4 und 5

- zwei Optionen zur quotalen Aufteilung der Baufelder 4 und 5 gemäß den Erläuterungen in der Beschlussvorlage und damit eine vorläufige quotale Aufteilung bei Option 1 von ca. 64 % nur an Baugruppen und bei Option 2 von ca. 64 % an Baugruppen und Ankernutzer (Genossenschaften oder freier Wohnungsmarkt).
- die verbleibenden 36 % (Baufeld 2, südlicher Teil) zu einem späteren Zeitpunkt zur Vergabe auszuschreiben. Dem Gemeinderat wird zu gegebener Zeit ein Vorschlag zur Entscheidung vorgelegt werden.
- die Besetzung des Auswahlgremiums mit 13 Mitgliedern.
- die Schaffung von 2,0 VZW (jeweils 1,0 Liegenschaftsamt und Stadtplanungsamt) gegenfinanzierten Stellen für die Realisierung des Grundstücksvergabekonzepts „Wohnen“.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input checked="" type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: 60.000 € + Beratungshonorare + Personalmittel 190.000 €	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input checked="" type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb der Dezernate	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz 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"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor-thema: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt -Innenentwicklung und Flächen	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Erläuterungen

I. Vorbemerkung

Für das ehemals militärisch genutzte Gelände zwischen der Erzbergerstraße und dem Naturschutzgebiet "Alter Flugplatz" wurde der Bebauungsplan „Westlich der Erzbergerstraße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße“ aufgestellt. Er ist am 16. Dezember 2022 in Kraft getreten. Die Umlegung des Gebiets wurde in zwei Teilumlegungspläne (nördlicher und südlicher Teil des Bebauungsplans) aufgeteilt. Der Teilumlegungsplan 1 (nördlicher Teil) wurde am 15. Dezember 2023 in Kraft gesetzt. Derzeit wird das nördliche Gebiet sukzessive erschlossen. Das Gebiet für das Grundstücksvergabekonzept „Quartier Zukunft Nord (nördlicher Teil)“ entspricht der Fläche des Teilumlegungsplans 1 und hat eine Größe von ca. 150.000 m². Die Stadt Karlsruhe hat in diesem Teilumlegungsgebiet im Rahmen eines Geländeverzichts Flächen des Landes Baden-Württemberg erhalten, die für Wohnbebauung genutzt werden können. Konkret handelt es sich um die neu gebildeten Grundstücke Nr. 39807 (Baufeld 2 südlicher Teil), 39809 (Baufeld 4) und 39810 (Baufeld 5), Gemarkung Karlsruhe (sh. Anlage).

Da die Fläche der räumlich und sachlich in engem Zusammenhang stehenden drei Grundstücke zusammenhängend größer als 3.000 m² ist und Wohnen in diesem Areal allgemein zulässig ist, kommt das „Grundstücksvergabekonzept Wohnen“ hier zur Anwendung. Dieses Vergabekonzept wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 20. April 2021 (Vorlage 2020/0496) beschlossen. Darin wurde u.a. darauf hingewiesen, dass als Anwendungskonstellation „Zukunft Nord“ mittelfristig für das Grundstücksvergabekonzept zur Verfügung stehen wird.

Voraussetzung bei Anwendung des „Grundstücksvergabekonzepts Wohnen“ ist, dass für Quartiere bzw. Grundstücke mit einer Größe über 10.000 m² eine quotale Aufteilung der Fläche vorgenommen werden soll. Vor Beginn der Vergabeverfahren soll der Hauptausschuss in nicht-öffentlicher Sitzung über die Faktoren „Quotale Aufteilung“ und „Zusammensetzung des Auswahlgremiums“ beschließen. Der Gemeinderat hat im Grundsatzbeschluss grundsätzlich eine Aufteilung von 25 % je Akteursgruppe (Genossenschaften, städtische Gesellschaften, Baugruppen und freier Wohnungsmarkt) empfohlen. In einem zweiten Schritt soll vor jeder Vergabe über die vom Auswahlgremium verbindlich festgelegten konkreten Vergabekriterien und deren Gewichtung erneut der Hauptausschuss in nicht-öffentlicher Sitzung beschließen. Die daran anschließende Konzeptvergabe umfasst vier Phasen: Ausschreibungsphase, Auswahlphase, Optionsphase und Vollzugsphase. Vor Beginn des entsprechenden Vergabeverfahrens muss der Grundstückspreis abschließend festgelegt und, sofern neues Planrecht geschaffen werden muss, dieses beschlossen sein.

An den Grundstücken im Quartier Zukunft Nord besteht – insbesondere seit April 2021 - ein großes Interesse verschiedener Baugruppen. Im Rahmen des regelmäßig stattfindenden „Runden Tisches“ wurden die interessierten Gruppen, u.a. die Baugruppen GEWOKA, Soleika, okapi und Vielfalt Nord, die MieterInneninitiative Karlsruhe (MiKa) sowie der Bürgerverein Nordstadt über den Ablauf und die Inhalte der Konzeptvergabe informiert. Zuletzt fand der Runde Tisch am 22. April 2024 statt, in dem über den aktuellen Stand berichtet wurde. Im Voraus haben die Baugruppen auf Rückfrage der Verwaltung ihren Bedarf an Bruttogeschosfläche mitgeteilt. Dieser beläuft sich derzeit insgesamt auf mehr als 20.000 m². Die MiKa hatte im Vorfeld bereits mitgeteilt, dass sie selbst keine Bewerbung abgeben würde, jedoch bereit wäre, ihre Expertise im Auswahlgremium einzubringen. Dies wird von den Baugruppen unterstützt. Mit Blick auf die Zusammensetzung des Auswahlgremiums wurden die Baugruppen ergänzend gebeten, Vertreter*Innen mit Fachwissen über Baugruppen für das zu besetzende Gremium vorzuschlagen.

Da der Grundsatzbeschluss „Grundstücksvergabe Wohnen“ erstmalig angewendet wird und aufgrund der Tatsache, dass der entscheidende Hauptausschuss direkt zwei Tage nach den Pfingstferien am 4. Juni 2024 tagt, wird der erforderliche Beschluss diesmal nicht ausschließlich im Hauptausschuss erfolgen. Mit Blick auf die Zeitschiene findet eine Vorberatung im Hauptausschuss am 4. Juni 2024 und eine abschließende Entscheidung im Gemeinderat am 18. Juni 2024 statt.

II. Quotale Aufteilung und Auswahlgremium

a. Quotale Aufteilung

Im „Quartier Zukunft Nord (nördlicher Teil)“ stehen für die Vergabe die Baufelder 2 (südlicher Teil), 4 und 5 nach Maßgabe des Bebauungsplans vorwiegend für Wohnbebauung zur Verfügung. Die zu vergebende städtische Gesamtfläche beträgt ca. 11.500 m².

	Grundstück	BGF	Anteil an Gesamtfläche
Baufeld 2 (südlicher Teil)	4.197 m ²	ca. 6.630 m ²	ca. 36 %
Baufeld 4	2.301 m ²	ca. 4.940 m ²	ca. 20 %
Baufeld 5	<u>5.041 m²</u>	<u>ca. 8.910 m²</u>	<u>ca. 44 %</u>
	11.539 m ²	ca. 20.480 m ²	100 %

Im Rahmen des vom Gemeinderat am 20. April 2021 beschlossenen Grundstücksvergabekonzepts „Wohnen“ wird grundsätzlich eine quotale Aufteilung der Gesamtfläche von 25 % je Akteursgruppe (Genossenschaften, städtische Gesellschaften, Baugruppen und freier Wohnungsmarkt) empfohlen. Mit dieser quotalen Aufteilung können die rückgemeldeten Bedarfe der Baugruppen allerdings nicht gedeckt werden. Daher empfiehlt die Verwaltung den Baugruppen mehr als 25 % der Fläche im nördlichen Teil zuzuteilen.

Da die städtische Gesellschaft Volkswohnung mbH im südlichen Teil des Quartiers eigene Flächen besitzt und dort im Rahmen des Umlegungsverfahrens eine Arrondierung erhalten wird, soll der Akteursgruppe ‚städtische Gesellschaften‘ nur im südlichen Teil Flächen, nicht jedoch im nördlichen Teil, zugeteilt werden. Damit wird es möglich im nördlichen Teil mehr Flächen für Baugruppen, Genossenschaften und den freien Markt zur Verfügung zu stellen. In der Betrachtung des gesamten Quartiers (nördlicher und südlicher Teil) kann damit jede Akteursgruppe Flächen erhalten.

Aufgrund der großen Bedarfe der Baugruppen soll die Vergabe im Quartier Zukunft Nord (nördlicher Teil) mit den beiden Baufeldern 4 und 5 (Experimentierfeld) starten. Das entspricht einer Bruttogeschossflächenzahl (BGF) von insgesamt ca. 14.000 m². Im Gegensatz zu Baufeld 4 ist beim Experimentierfeld keine Baustruktur vorgegeben. Im Bebauungsplan wurde fast das gesamte Baufeld 5 als überbaubare Grundstücksfläche mit maximaler GRZ, GFZ und Vollgeschosszahl festgesetzt. Dies hat zum Ziel, mehr Freiheiten bei der Realisierung besonders innovativer städte- und hochbaulicher Konzepte zu ermöglichen. Ergänzend bedingt der Bebauungsplan planerische Abhängigkeiten von Baufeld 4 und 5. Die für Baufeld 4 erforderlichen Stellplätze sind unter Baufeld 5 mit herzustellen, was eine gemeinsame Entwicklung der beiden Flächen voraussetzt. Diese Voraussetzungen erfordern eine höhere Planungstiefe und Abstimmungsintensität. Die besonderen Rahmenbedingungen und damit verbundenen Herausforderungen wurden mit den Baugruppen vorab in den Runden Tischen thematisiert.

Für die Vergabe der beiden Baufelder 4 und 5 bestehen **zwei Optionen**.

Option 1: Beide Baufelder werden an Baugruppen vergeben. Die notwendige gemeinsame Tiefgarage auf Baufeld 5 wird von den Baugruppen hergestellt. Zudem wird vorausgesetzt, dass die Baugruppen für Baufeld 5 das erforderliche städtebauliche Konzept eigenständig erbringen.

Option 2: Baufeld 4 und 5 werden zum Teil an einen Ankernutzer vergeben, der die Tiefgarage auf Baufeld 5 für die beiden Baufelder 4 und 5 herstellt. Die restliche Fläche der Baufelder 4 und 5 wird an Baugruppen vergeben. Der Ankernutzer muss für das Baufeld 5 gemeinsam mit den Baugruppen ein städtebauliches Konzept für die Fläche erarbeiten.

Bei beiden Optionen wird den dargelegten Bedarfen der Baugruppen Rechnung getragen. Bei Option 1 würde sich eine Zuteilung von ca. 64 % an Baugruppen ergeben. Option 2 bietet mit dem Ankernutzer eine Lösung für die gemeinsame Tiefgarage, die von den Baugruppen durchaus als Herausforderung gesehen wird. Daraus würde sich eine Zuteilung von ca. 64 % an Baugruppen und Ankernutzer ergeben. Die zwei Optionen sind in der Ausschreibung und den Vergabekriterien zur Konzeptvergabe für diese beiden Baufelder entsprechend abzubilden. Die verbleibenden 36 % (Baufeld 2) werden für Genossenschaften, freien Markt und Baugruppen vorgehalten und zu einem späteren Zeitpunkt zur Vergabe ausgeschrieben. Die Verwaltung wird dem Gemeinderat zu gegebener Zeit einen Vorschlag zur Entscheidung, an wen das Baufeld 2 vergeben wird, vorlegen.

b. Auswahlgremium

Für das Vergabeverfahren „Quartier Zukunft Nord (nördlicher Teil)“ wird gemäß des Grundsatzbeschlusses vom 20. April 2021 ein Auswahlgremium einberufen. Das Auswahlgremium besteht aus verschiedenen Mitarbeiter*innen der Stadtverwaltung und einem / einer Vertreter*in des Bürgervereins Nordstadt. Bei der Vergabe an Baugruppen wird das Auswahlgremium durch bis zu zwei externe Vertreter*innen, die über Fachwissen mit Baugruppen verfügen, ergänzt. Zusätzlich wird es einen Gesamtkoordinator geben, der als Vorsitzender die Leitung des Auswahlgremiums übernimmt.

Besetzung

Das Auswahlgremium für dieses Verfahren soll sich wie folgt zusammensetzen.

- Mitarbeiter*innen der Stadtverwaltung aus folgenden Dienststellen:

Dezernat 3, Dezernat 4, Dezernat 5, Dezernat 6, Liegenschaftsamt, Stadtplanungsamt, Bauordnungsamt, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Sozial- und Jugendbehörde

- Zwei externe Vertreter*innen mit Fachwissen über Baugruppen:

- Prof. Dipl. Ing Susanne Dürr

Frau Dürr ist Professorin für Städtebau und Gebäudelehre an der Hochschule Karlsruhe und Expertin in den Bereichen gemeinschaftsorientiertem Bauen und kooperativem Städtebau. Sie wurde gemeinschaftlich sowohl von den Baugruppen als auch von den Fachleuten der Verwaltung empfohlen, ihre Expertise ist anerkannt.

- Dr. phil. Gerd Kuhn

Herr Kuhn ist Wohnsoziologe und Stadtforscher mit Expertise in praktischer Beratertätigkeit und Projektentwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Er wurde von Fachleuten der Verwaltung empfohlen.

- eine/e Vertreter*in des Bürgervereins Nordstadt und eine Stellvertretung (beratend)

Ergänzend wird vorgeschlagen, das Auswahlgremium mit Blick auf die bisherigen Ergebnisse des Runden Tisches um ein/e unabhängige/r nicht stimmberechtigte/n Berater*in der MiKa zu ergänzen, unter der Voraussetzung, dass sich die MiKa im Vergabeverfahren nicht bewerben wird.

Das gesamte Vergabeverfahren wird rechtlich vom Zentralen Juristischen Dienst begleitet.

Stimmrecht

Das Auswahlgremium wird gemeinschaftlich Vorschläge für die Vergabekriterien vorbereiten und einen Entscheidungsvorschlag über die Platzierung der vorgelegten Konzepte erarbeiten. Für die Ergebnispriorisierung erhält das Auswahlgremium folgende Stimmrechte:

Stadtverwaltung: 1 Stimme
Experten: 1 Stimme

Der Bürgerverein Nordstadt und die Vertretung der MiKa sind beratend tätig.

III. Prozessstruktur

Die Konzeptvergabe der Baufelder 4 und 5 stellt an alle Beteiligten (Verwaltung und Bewerber) komplexe Anforderungen aufgrund der gemeinschaftlichen Tiefgarage für beide Baufelder unter Baufeld 5, der inhaltlichen städtebaulichen Entwicklung des experimentellen Baufeldes 5 sowie der konkreten Vorgaben des Nutzungskonzeptes. Es sind umfassende Vorbereitungs- und Nachbereitungsarbeiten sowie Abstimmungsprozesse erforderlich. Daher wird für die Konzeptvergabe ein Team bestehend aus städtischen Mitarbeiter*innen und einem externen Koordinator zusammengestellt.

Zentrale Ansprechpartner nach außen sind das Liegenschaftsamt und das Stadtplanungsamt. In der jetzt anstehenden Phase wird aufgrund der städtebaulichen Schwerpunkte das Stadtplanungsamt eine konkrete Person als zentrale Ansprechpartner*in benennen. Innerhalb der Stadtverwaltung wird ein Internes Steuerungsteam für dieses Konzeptvergabeverfahren etabliert. Dieses besteht aus den noch zu besetzenden Projektleitungen im Stadtplanungs- sowie dem Liegenschaftsamt sowie deren Führungskräfte.

Mit den bestehenden Personalressourcen können diese umfangreichen inhaltlichen Arbeiten im Liegenschaftsamt und Stadtplanungsamt über die Laufzeit des Projektzyklus (s. Ziffer IV) nicht abgebildet werden. Zur Sicherstellung eines funktionierenden Prozesses bedarf es bei dieser wichtigen strategischen und zukunftsorientierten Aufgabe der Schaffung von zusätzlichen Personalressourcen.

Finanzielle Auswirkungen

- Sachmittel:

Die Sachmittel für den externen Koordinator sind in den Haushaltsmitteln des Liegenschaftsamtes und für das Beratungshonorar der beiden Fachexperten in den Haushaltsmitteln des Stadtplanungsamtes vollständig budgetiert.

- **Personalmittel:**
Mit Blick auf die Grundsatzentscheidung „Grundstücksvergabekonzept Wohnen“ des Gemeinderats vom 20. April 2021 und die nun anstehende erstmalige Umsetzung im Areal „Quartier Zukunft Nord“ sowie auch die folgenden Konzeptvergaben für Baugruppen sind zusätzliche 2,0 VZW (je 1,0 VZW bei Liegenschaftsamt und Stadtplanungsamt) erforderlich. Die Personalmittel von ca. 190.000 €/p.a. (Verrechnungssatz gehobener Dienst je 1,0 VZW = 95.000 €/p.a.) sind im Vorgriff auf die zukünftigen Erlöse und durch Umschichtung innerhalb der Dezerneate sichergestellt. Die Gesamthöhe der Erlöse ist noch nicht konkretisierbar, da der Grundstückspreis noch nicht festgelegt ist, die Personalmittel sind jedoch abgegolten.

IV. Ausblick auf weiteres Vorgehen

Im Folgenden wird mit der Vergabe der Baufelder 4 und 5 gestartet, dafür stehen folgende Schritte an:

3. / 4. Quartal 2024: Erarbeiten der Vergabekriterien durch das Auswahlgremium

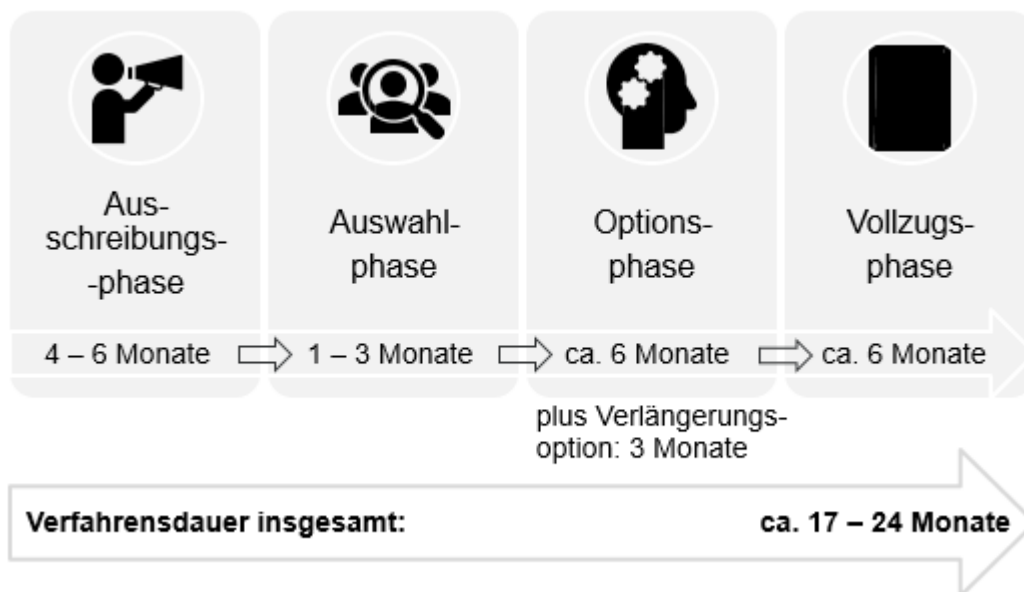
4. Quartal 2024: Beschluss des Hauptausschusses über die vom Auswahlgremium für das Verfahren verbindlich definierten Vergabekriterien sowie deren Gewichtung

Ermittlung Verkehrswert / Festlegung Erbbauzins

4. Quartal 2024: Start des Vergabeverfahrens für die Baufelder 4 und 5 mit öffentlichkeitswirksamer Informationsveranstaltung

Beginn der Ausschreibungsphase

Überblick über die 4 Phasen der Konzeptvergabe



Anlagen

Anlage 1: Lageplan

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung des Hauptausschusses für die Konzeptvergabe im „Quartier Zukunft Nord (nördlicher Teil)“ für die städtischen Baufelder 2 (südlicher Teil), 4 und 5

- a) zwei Optionen zur quotalen Aufteilung der Baufelder 4 und 5 gemäß den Erläuterungen in der Beschlussvorlage und damit eine vorläufige quote Aufteilung bei Option 1 von ca. 64 % nur an Baugruppen und bei Option 2 von ca. 64 % an Baugruppen und Ankernutzer (Genossenschaften oder freier Wohnungsmarkt).
- b) die verbleibenden 36 % (Baufeld 2, südlicher Teil) zu einem späteren Zeitpunkt zur Vergabe auszuschreiben. Dem Gemeinderat wird zu gegebener Zeit ein Vorschlag zur Entscheidung vorgelegt werden.
- c) die Besetzung des Auswahlgremiums mit 13 Mitgliedern.
- d) die Schaffung von 2,0 VZW (jeweils 1,0 Liegenschaftsamt und Stadtplanungsamt) gegenfinanzierten Stellen für die Realisierung des Grundstücksvergabekonzepts „Wohnen“.