

Vorlage Nr.: 2025/0141

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

Grundstücksvergabekonzept für das „Quartier Zukunft Nord (nördlicher Teil)“ – Auswahlkriterien für die Baufelder 4 und 5

| Gremien | Termin | TOP | Ö / N | Zuständigkeit |
|----------------------------|------------|------|-------|---------------|
| Haupt- und Finanzausschuss | 11.03.2025 | 13.1 | N | Vorberatung |
| Gemeinderat | 25.03.2025 | 15.1 | Ö | Entscheidung |
| Haupt- und Finanzausschuss | 08.04.2025 | 6.1 | Ö | Vorberatung |
| Gemeinderat | 29.04.2025 | 3.1 | Ö | Entscheidung |

Kurzfassung

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung des Haupt- und Finanzausschusses für das Grundstücksvergabekonzept „Quartier Zukunft Nord (nördlicher Teil)“ die in den Erläuterungen näher ausgeführten Auswahlkriterien (Zulassungsvoraussetzungen, Bewertungskriterien, Umsetzungssicherung) für die Baufelder 4 und 5.

| | | |
|--|---|--|
| Finanzielle Auswirkungen | Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> | |
| <input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme | Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: | Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag: |
| Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert | Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates | 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"/> | Korridortheema: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt -Innenentwicklung und Flächen | |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften | Nein <input checked="" type="checkbox"/> | Ja <input type="checkbox"/> | abgestimmt mit | |

Erläuterungen

I. Vorbemerkung

In der Sitzung des Gemeinderates vom 20. April 2021 (Vorlage 2020/0496) wurde das „Grundstücksvergabekonzept Wohnen“ beschlossen. Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 18. Juni 2024 (Vorlage 2024/0563/1) wurde die Grundlage für die Vergabe im „Quartier Zukunft Nord (nördlicher Teil)“ geschaffen, in dem das „Grundstücksvergabekonzept Wohnen“ angewendet wird. Ziel dieser Konzeptvergabe ist es, das Quartier „Zukunft Nord“ in eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung zu überführen. Der Fokus liegt dabei auf einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung, welche über das jeweilige Konzept der Bewerber*innen eine Brücke zu der entstehenden Quartiersgemeinschaft schlägt und somit eine nachhaltige Form der stadtgemeinschaftlichen Partizipation darstellt.

In diesem Quartier stehen aktuell drei städtische Grundstücke (Baufelder 2 südlicher Teil, 4 und 5), die für Wohnbebauung genutzt werden können, für die Vergabe zur Verfügung. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass die Vergabe in der Nordstadt mit den Baufeldern 4 und 5 beginnen wird. Hier wurde auf den Wunsch verschiedener Interessent*innen, die an die Stadt herantreten waren bzw. deren große Bedarfe eingegangen. Bei der Vergabe der Baufelder 4 und 5 stehen insgesamt eine Grundstücksfläche von 7.342 m² und eine Bruttogeschossfläche von ca. 13.850 m² zur Verfügung. Aus allen möglichen Akteuren des entstehenden Quartiers wird bei der Vermarktung der Baufelder 4 und 5 gemeinwohlorientierten Baugruppen, sowie gemeinwohlorientierten Baugruppen mit Ankernutzern der Vorzug gewährt.

Eine besondere Entwicklungsmöglichkeit bietet das Baufeld 5. Als „Experimentierfeld“ wurde für dieses Baufeld der Schwerpunkt auf besondere innovative Wohnformen gelegt und die städtebauliche Struktur nicht gebäudescharf im Bebauungsplan vorgegeben. Von den Bewerbenden wird neben einem Nutzungskonzept, welches als Gemeinwohlkonzept ausgestaltet werden soll, ein städtebauliches Konzept gefordert, welches ebenfalls bewertet wird. Das Baufeld 5 bietet für die Baugruppen die Möglichkeit, eine Planung mit maximaler Freiheit und Innovation umzusetzen. Eine Herausforderung birgt die Tiefgarage, die auf dem Baufeld 5 für die beiden Baufelder 4 und 5 herzustellen ist. Um den Baugruppen weitere Planungsoptionen anbieten zu können, besteht die Möglichkeit, die Baufelder 4 und 5 ebenfalls zum Teil an einen Ankernutzer, der die Tiefgarage ganz oder anteilig herstellt, zu vergeben.

Das durch den Gemeinderat für dieses Vergabeverfahren einberufene Auswahlgremium besteht aus städtischen Mitarbeitenden, externen Expert*innen und aus Berater*innen des Bürgervereins sowie der MieterInneninitiative Karlsruhe (MiKa). Vertreten sind Referent*innen aus den Dezernaten 3, 4, 5 und 6 sowie Mitarbeitende des Liegenschaftsamtes, Stadtplanungsamtes, Bauordnungsamtes, Umwelt und Arbeitsschutz und der Sozial- und Jugendbehörde. Begleitet wird der gesamte Prozess durch den Zentralen Juristischen Dienst. Die externen Expert*innen sind Prof. Dipl.-Ing Susanne Dürr und Dr. phil. Gerd Kuhn. Beide Expert*innen verfügen über großes Fachwissen in verschiedenen Themenfeldern wie Städtebau, Architektur, Wohnsoziologie und Projektentwicklung. Mit transparenten Informationen und Weitblick konnten sie ihre Expertise in das Auswahlgremium einfließen lassen. Die MiKa als Akteurin mit Erfahrung und der Bürgerverein Nordstadt als Interessenvertreter des Stadtteils haben das Auswahlgremium in ihrer beratenden Funktion bereichert.

Das Auswahlgremium hat sich seit August 2024 regelmäßig getroffen und die Auswahlkriterien erarbeitet. Grundlage für die Auswahlkriterien waren die in der Gemeinderatsvorlage „Grundstücksvergabekonzept Wohnen“ beschlossenen Themenfelder. Diese Themenfelder wurden neu gegliedert, in Themenkomplexe eingeteilt und durch Erläuterungen und Beispiele konkretisiert. Durch eine Betrachtung vergleichbarer aktueller Vergabeprozesse in verschiedenen Städten konnten weitere Anregungen gesammelt werden. Die Gemeinderäte haben in der Gemeinderatssitzung am 18. Juni 2024 ebenfalls den Begriff des Gemeinwohls bzw. der Gemeinwohlorientierung eingebracht. Das Auswahlgremium hat diesen Begriff diskutiert und im Sinne dieser Konzeptvergabe definiert (siehe II.).

Der Beschluss für die Auswahlkriterien für die Baufelder 4 und 5 wird aufgrund der erstmaligen Anwendung des „Grundstücksvergabe-Konzepts Wohnen“ nicht – wie ursprünglich vorgesehen – ausschließlich im Haupt- und Finanzausschuss erfolgen. Es findet eine Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss am 11. März 2025 und eine abschließende Entscheidung im Gemeinderat am 25. März 2025 statt.

Die Bestimmungen des Bebauungsplans sowie weitere geltende städtische Bestimmungen wie insbesondere das Karlsruher Innenentwicklungskonzept sollen durch die hier aufgeführten Auswahlkriterien als Grundlagen unangetastet bleiben.

II. Auswahlkriterien

Die vom Auswahlgremium für dieses Verfahren erarbeiteten Auswahlkriterien unterteilen sich in die drei Bereiche Zulassungsvoraussetzungen, Bewertungskriterien und Umsetzungssicherung.

Zulassungsvoraussetzungen

Angesprochen sind

- gemeinwohlorientierte Baugruppen

und

- gemeinwohlorientierte Baugruppen mit Ankernutzer.

Als „gemeinwohlorientierte Baugruppe“ im Sinne dieser Konzeptvergabe werden Baugruppen verstanden, die

- gewährleisten, bezahlbaren Wohnraum (die Mietobergrenzen orientieren sich überwiegend an den Vorgaben des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus in Baden-Württemberg) und / oder vorwiegend eigengenutzten Wohnraum und / oder Wohnraum im kollektiven Wohneigentum zu schaffen.
- eine dauerhafte Bestandshaltung dieses Wohnraumes sichern.
- den Wohnraum nachhaltig dem spekulativen Wohnungsmarkt entziehen.
- sich eine Rechtsform geben, die diese Ziele gewährleistet oder anderweitig einen Nachweis erbringen, wie diese Ziele gesichert umgesetzt werden.
- über eine reine Wohnnutzung hinausgehende Ziele zum Nutzen der Allgemeinheit mitverfolgen und umsetzen.

Vorstehende Punkte müssen dabei kumulativ erfüllt sein.

Neben Genossenschaften, städtischen Gesellschaften und dem freien Immobilienmarkt können auch gemeinwohlorientierte Baugruppen als Ankernutzer fungieren. Idealerweise entspricht der Ankernutzer auch den Ansprüchen, welche an eine gemeinwohlorientierte Baugruppe gestellt werden. Der Ankernutzer hat die unter Baufeld 5 notwendige Tiefgarage ganz oder anteilig zu erstellen.

Bewertungskriterien

Die zugelassenen Akteure der Quartiersentwicklung sind aufgefordert, ihre über eine reine Wohnnutzung hinausgehenden Ziele zum Nutzen der Allgemeinheit (Gemeinwohlbeitrag) als Konzept vorzulegen (Gemeinwohlkonzept).

Hierbei sind eine oder mehrere der folgenden Themenkomplexe zu berühren, wobei die aufgeführten Beispiele lediglich Anreize zur Ideenfindung und Konkretisierung geben können.

- Ökonomie/Wohnen: Ergänzend zu den geltenden Quotenregelungen für den sozialen Wohnungsbau wird gesichert Wohnraum für solche Personengruppen oder Personenzusammenschlüsse zur Verfügung gestellt, welche sich ansonsten nicht oder nur schlecht am regulären Wohnungsmarkt versorgen können. Dabei weisen die Baugruppen Modelle der Mieterschaftsbeteiligung oder der Mieter*innenselbstverwaltung auf.
- Sozial/Integrativ: Gemeinschaftsräume mit Öffnung in das Quartier, wie Werkstätten oder Küchen, werden zur Verfügung gestellt. Konzepte für das Älterwerden im Quartier, für Familien und andere Gruppen, werden auch räumlich entwickelt und eingebunden. Wohnungsmixe mit flexiblen Grundrissen und barrierefreien Wohnungen werden bereitgestellt. Die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld für alle Generationen wird gestaltet. Alternative Wohnkonzepte werden angeboten. Wohntauschkonzepte werden entwickelt.
- Kunst/Kultur: Räume für Proben, Musikstudios und Ateliers, welche der kulturellen und künstlerischen Betätigung und Austausch der Bewohner*innen des Quartiers gewidmet sind oder diesem dienen, werden geschaffen und unterhalten. Öffentlich zugängliche Ausstellungs- und Aufführungsräume werden bereitgestellt. Konzepte zur Kunstvermittlung werden quartiersbezogen entwickelt und räumlich gestaltet.
- Ökologie/Klimaschutz: Klimafreundliche Mobilitätskonzepte für die Bewohner*innen bereichern das Quartier. Naturbaustoffe oder recycelte Baustoffe werden verwendet. Die Freiraumgestaltung trägt den wachsenden Anforderungen an die Klimawandelanpassung im urbanen Raum Rechnung. Es werden umfangreiche, ökologisch hochwertige Grünstrukturen eingeplant. Dabei werden biodiversitätsfördernde Strukturen entwickelt und Insektenweiden sowie Vogelschutzgehölze etabliert. Vielfältige Aufenthaltsbereiche für unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse der Bewohner*innen werden vorgesehen.

Weiterhin werden das städtebauliche Konzept und die Qualität der Gestaltung bewertet. Eine Gewichtung findet nicht statt. Im Rahmen der Auswahl wird eine Bewertung anhand der Bewerbung in ihrer Gesamtheit stattfinden.

Umsetzungssicherung

Die Umsetzungssicherung findet durch die nachfolgenden Kriterien statt.

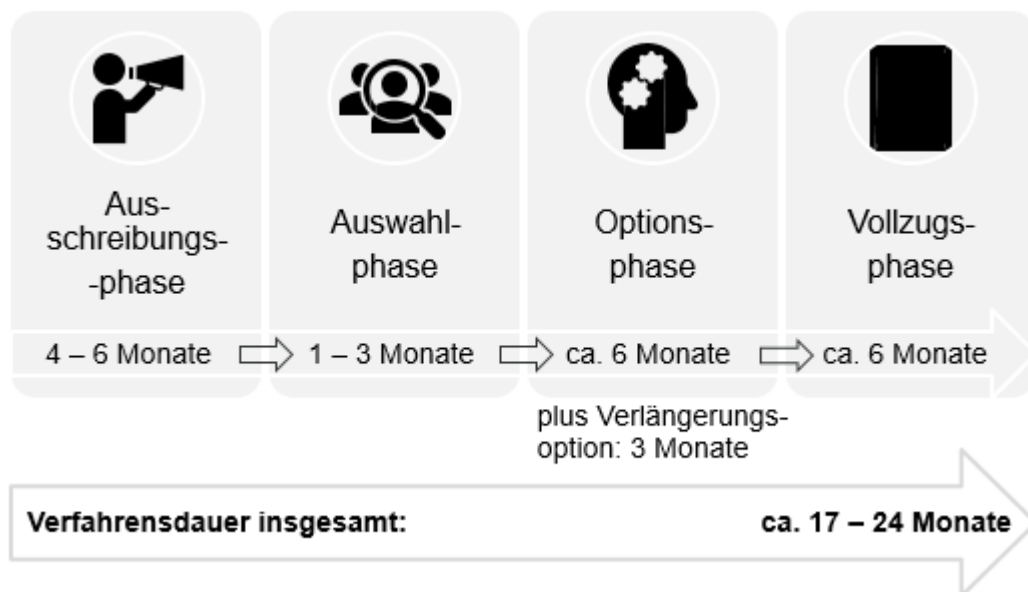
| | |
|----------------------|--|
| Wirtschaftlichkeit: | Die Wirtschaftlichkeit des Projektes ist belegt. |
| und | |
| Realisierbarkeit: | Die Realisierbarkeit des Konzeptes ist belegt. |
| und | |
| Selbstverpflichtung: | Die Akteure verpflichten sich zur Umsetzung des Konzeptes. |

Flankiert werden die Nachweise und Verpflichtungen im Rahmen des Vollzugs mit geeigneten städtischen Sicherungsmitteln wie Vorkaufsrechten, Rückerwerbsvormerkungen, Genehmigungsvorbehalten bei (Teil-)Aufteilung und Weiterveräußerung sowie ggf. geeigneten Fristen und Vertragsstrafen.

III. Prozess / weiteres Vorgehen

Nach Beschluss der Auswahlkriterien werden alle zur Verfügung stehenden Wege genutzt um gemeinwohlorientierte Baugruppen und Personen, welche sich zu einer solche zusammenschließen wollen, über die bevorstehende Ausschreibung zu informieren. Gemeinsame Informationsplattformen und Veranstaltungen werden hierzu initiiert.

Der Prozess der Konzeptvergabe gliedert sich gemäß des Gemeinderatsbeschlusses in die Phasen Ausschreibung, Auswahl, Option und Vollzug.



Angewendet auf die vorliegende Konzeptvergabe der Baufelder 4 und 5 ergibt sich folgender Ablauf:

1. Ausschreibungsphase

Die Vergabekriterien sind hierbei Gegenstand der Ausschreibung, in der gemeinwohlorientierte Baugruppen aufgefordert werden, sich mit ihren Konzepten zu beteiligen. Die hierfür notwendigen Unterlagen sind innerhalb einer festgelegten Bewerbungsfrist von den Bewerber*innen einzureichen. Die Ausschreibungsphase beginnt im zweiten Quartal 2025 und wird vier bis sechs Monate andauern.

2. Auswahlphase

Die Auswahl der in Frage kommenden Bewerbungen wird in zwei Stufen geschehen.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die Bewerbungen dem Auswahlgremium vorgelegt. Das Auswahlgremium sichtet die Bewerbungen und definiert anhand der Bewertungskriterien eine Anzahl von Bewerbungen, die in der zweiten Stufe näher zu betrachten sind. Diese Bewerber*innen werden eingeladen sich und ihr Projekt im Rahmen einer Präsentation persönlich vorzustellen.

Hinweis: Aufgrund der Besonderheiten der Baufelder besteht die Möglichkeit, dass eine Baugruppe alleine nicht ein ganzes Baufeld ausnutzen kann oder möchte. Daher kann ein planmäßiges Zusammenstellen von Baugruppen, die Kuratierung, notwendig werden.

Das Auswahlgremium nimmt ein Ranking der finalisierten Bewerbungen vor. Für den gesamten Prozess sind zwischen einem und drei Monate vorgesehen.

Das Ergebnis der Auswahl wird sodann dem Haupt- und Finanzausschuss in nicht-öffentlicher Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegt. Er beschließt die Auswahlentscheidung oder lehnt sie in Gänze ab.

3. Optionsphase

Die finalisierten gemeinwohlorientierten Baugruppen werden zur Planungsgemeinschaft, welche schrittweise ein gemeinsames qualifiziertes Konzept inklusive Finanzierung bis zur Planreife erarbeitet. Grundlage wird ein Optionsvertrag. Diese Phase wird durch einen qualifizierten Projektsteuerer begleitet. Dies wird ca. sechs Monate beanspruchen.

4. Vollzugsphase

Die Übersetzung der finalisierten Planungen in entsprechende Verträge und deren Abstimmung beginnt. Geeignete Mittel zur Sicherung werden implementiert. Aus der Planungsgemeinschaft wird/werden privatrechtlich organisierte Baugemeinschaften. Beendet wird diese Phase durch die Beurkundung der Erbbauverträge im Anschluss an die Zustimmung der zuständigen städtischen Organe.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung des Haupt- und Finanzausschusses für das Grundstücksvergabekonzept „Quartier Zukunft Nord (nördlicher Teil)“ die in den Erläuterungen näher ausgeführten Auswahlkriterien (Zulassungsvoraussetzungen, Bewertungskriterien, Umsetzungssicherung) für die Baufelder 4 und 5.