

Vorlage Nr.: 2025/0206

Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Baugebiet "Zukunft Nord" - Sachstandsinformation

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	08.04.2025	6.4	Ö	Kenntnisnahme
Planungsausschuss	10.04.2025	6	Ö	Kenntnisnahme
Gemeinderat	29.04.2025	3.4	Ö	Kenntnisnahme

Kurzfassung

Die Stadtverwaltung informiert den Planungsausschuss über den aktuellen Sachstand der Erschließungsmaßnahmen, die Beratungen zur Qualitätssicherung sowie den weiteren zeitlichen Ablauf der Hochbaumaßnahmen im Baugebiet "Zukunft Nord".

In einem ersten Teilumlegungsplan wurde der nördliche Bereich des Bebauungsplangebietes "Westlich der Erzbergerstraße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße" in Karlsruhe-Nordstadt neu geordnet und bebaubare Grundstücke geschaffen. Die Erschließungsarbeiten werden aktuell ausgeführt, sodass die Bebauung von allen Baufeldern nördlich des Quartiersplatzes bis voraussichtlich Mitte 2026 für circa 2.260 Einwohner*innen in circa 1.000 Wohneinheiten ermöglicht wird.

Zur Qualitätssicherung der geplanten Bebauung werden Planungswettbewerbe und Beratungen in der Gestaltungskommission durchgeführt.

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"/>	Korridor Thema: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Erläuterungen

Umlegungsverfahren

In einem ersten Teilumlegungsplan wurde der nördliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 882 "Westlich der Erzbergerstraße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße" in Karlsruhe-Nordstadt mit einer Fläche von ca. 150.000 m² neu geordnet und bebaubare Grundstücke geschaffen. Es entstanden ca. 80.000 m² Baufelder (15 Baugrundstücke), ca. 40.000 m² öffentliche Verkehrsfläche und ca. 30.000 m² Grünflächen. Auf den gebildeten Baugrundstücken sind Allgemeine Wohngebiete (WA), Urbane Gebiete (MU 1-3), ein Sondergebiet (SO) für Einzelhandel, Büro, Dienstleistung und Wohnen und Flächen für Gemeinbedarfe (GBF 1-2) vorgesehen. Zentraler Treffpunkt des neuen Quartiers für Bürgerinnen und Bürger wird ein Quartiersplatz nördlich der bestehenden Dualen Hochschule sein. Auch der NCO-Club wird weiterhin erhalten bleiben. Rund um den Quartiersplatz werden in den MU 1-3 Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelvollsortimenter, Bio- und Drogeriemarkt) angesiedelt. Diese sowie weitere Vorgaben (unter anderem Anwendung des Karlsruher Innenentwicklungskonzept, energetische Standards, Sicherstellung von Freiraum- und Gestaltqualität, Baudurchführungsfristen, Bau und Betrieb einer KITA) wurden vertraglich gesichert.

Erschließung

Mit Abschluss der Erschließungsarbeiten werden insgesamt hergestellt:

- 3,5 Kilometer Entwässerungskanalrohre,
- 1 Kilometer Fernwärmeleitung,
- 2,2 Kilometer Rohre für die Wasserversorgung,
- 2 Kilometer Baustraße.

Durch die Umsetzung der Erschließungsarbeiten wird die Bebauung von allen Baufeldern nördlich des Quartiersplatzes ermöglicht, insgesamt können somit 14 Baufelder, auf denen circa 1.000 Wohneinheiten für circa 2.260 Einwohner*innen entstehen.

Im Vorgriff auf die Erschließung musste das gesamte Baufeld abgebrochen und abgeräumt werden. Die Baufeldfreimachung erfolgte in zwei Abschnitten von Dezember 2021 bis März 2022 und von Oktober 2022 bis März 2023 (Gebäude, befestigte Flächen, Versorgungsleitungen).

Besonders herausfordernd war neben den vielen Kampfmittelverdachtsfällen der Umstand, dass nur die wenigsten Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem ehemals privaten Grundstück dokumentiert waren und die Versorgung des NCO-Clubs als Kinder- und Jugendhaus sowie der Merkur-Akademie mit Fernwärme, Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation sowie der Straßenbeleuchtung durchgehend gewährleistet werden musste.

Da die damals bestehende Fernwärmeleitung durch die Baufelder 2, 6 und 8 verläuft, musste im Zuge des Bauabschnittes 1 ein Bypass verlegt werden, um die Wärmeversorgung der Merkur-Akademie zu gewährleisten.

Insgesamt erstreckt sich der Bauzeitraum der Erschließungsarbeiten von März 2023 bis Ende 2029.

Im März 2023 begannen die Erschließungsarbeiten im **Bauabschnitt 1 (BA1)**, siehe Anlage 1, mit den Kanalverlegungsarbeiten, die im August 2023 abgeschlossen wurden. Im November und Dezember 2023 wurde die Wasserleitung für den BA1 verlegt. Im direkten Anschluss erfolgten im Dezember 2023 und Januar 2024 die Ausführungsarbeiten der Fernwärmeleitung, womit der Bypass für die Baufelder 6 und 8 hergestellt war. Bevor im April 2024 die Straßenbauarbeiten im BA1 für die Herstellung der 530 Meter Baustraßen den ersten Bauabschnitt abgeschlossen haben, waren bereits 685 Meter Regenwasserkanal, 590 Meter Schmutzwasserkanal, 300 Meter Fernwärmeleitung und 700 Meter Wasserleitungsrohre im Gebiet verbaut worden. Sämtliche Leitungstrassen, in allen drei Bauabschnitten werden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst soweit notwendig untersucht und freigegeben. Mit Herstellung der Baustraßen in diesem Abschnitt wurde die Bebauung für die

Baufelder 6, 7, 8, 11, 12 und 13 im Juni 2024 ermöglicht. Damit können in diesem Bauabschnitt circa 480 Wohneinheiten für 1.050 Einwohner*innen entstehen.

Da im **Bauabschnitt 2 (BA2)** die New-York-Straße liegt, die als Fuß- und Radwegverbindung von der Erzbergerstraße in das Naturschutzgebiet "Alter Flugplatz" und in die Nordweststadt verläuft, muss trotz aller Arbeiten diese Wegverbindung stets für die Bevölkerung begehbar sein. Für den BA2 wurden die Arbeiten der Fernwärmeleitung von Januar bis März 2024 im Anschluss an BA1 durchgeführt. Diese wurden den Kanalbauarbeiten vorgezogen, da die neue Leitungstrasse der Kanalisation auf der alten Fernwärmeleitungstrasse liegt. Somit musste erst die Fernwärmeversorgung der Merkur-Akademie sichergestellt werden, bevor die alten Fernwärmerohre ausgebaut und entsorgt werden konnten. Die Verlegung der Kanalleitungen für Regen- und Schmutzwasser auf der neuen Leitungstrasse wurde von März bis August 2024 ausgeführt. Im November 2024 wurden die Arbeiten für die Wasserversorgung für den BA2 begonnen. Hier wurde vor den Erschließungsarbeiten im Baugebiet die Querung der Erzbergerstraße und der Straßenbahnlinie hergestellt. Die gesamte Wasserleitung für den BA 2 wurde im Februar 2025 fertiggestellt. Nach Abschluss der Arbeiten für dieses Gewerk erfolgt die Herstellung der asphaltierten Baustraße für den Bereich New-York-Straße, Delawarestraße und New-Jersey-Straße. Da diese Arbeiten sehr lärmintensiv sind, werden sie aus Rücksicht auf den Prüfungszeitraum der Schülerinnen und Schüler der Merkur Akademie erst im Juli 2025 begonnen. Die Arbeiten sämtlicher Gewerke werden in Absprache mit der Schulleitung der Merkur-Akademie ausgeführt. Im BA2 werden 690 Meter Regenwasser- und 730 Meter Schmutzwasserkanal verlegt, 400 Meter Fernwärmeleitung, 830 Meter Wasserleitung und 940 Meter Baustraße hergestellt. Somit ist die Erschließung für die Baufelder 1, 2 und 3 bis September 2025 bereitgestellt und anschließend eine Bebauung für weitere circa 280 Wohneinheiten für 600 Einwohner*innen möglich.

Parallel zu den Erschließungsarbeiten werden im Herbst 2025 die Arbeiten zur Herstellung des nördlichen Regenversickerungsbeckens beginnen. Der nördliche, erste Abschnitt der Park- und Grünanlagen (New-York-Straße bis Maria-Merian-Straße) wird ebenfalls in 2025 begonnen. Für diesen ersten Abschnitt mit CEF-Flächen, Spielflächen und Parkanlage, die als Pufferzone zum Schutzgebiet ausgebildet wird, ist eine Bauzeit von zwei Jahren vorgesehen.

Die Erschließungsarbeiten im **Bauabschnitt 3 (BA3)** sind von März 2025 bis April 2026 vorgesehen. In diesem Abschnitt wird die Fernwärmeleitung von der New-Jersey-Straße Richtung Quartiersplatz verlegt, womit der NCO-Club an das öffentliche Fernwärmenetz angeschlossen werden kann. Bedingt durch die noch nicht geräumte ehemalige Landesfläche im Bereich des Baufeldes 4 können die letzten Kanal- und Wasserversorgungsbauarbeiten in diesem Zeitfenster nicht komplett abgeschlossen werden. Aktuell wird in Zusammenarbeit mit dem ZJD und Vermögen und Bau Baden-Württemberg (Amt Karlsruhe) geprüft, welche Möglichkeiten zur Verfügung stehen, um kurzfristig eine Baufeldfreimachung zu erreichen. Die derzeit möglichen Arbeiten auf den freien Erschließungsflächen werden bis zur Herstellung der Baustraße voraussichtlich im April 2026 enden. Damit können auch in den Baufeldern 4, 5, 9 und 10 weitere circa 270 Wohneinheiten für 600 Einwohner*innen entstehen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wurden die Zahlen zu Wohneinheiten und Einwohner*innen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens pauschalisiert ermittelt. Die tatsächliche Anzahl an Wohneinheiten und späteren Einwohner*innen wird daher höchstwahrscheinlich abweichen und kann erst mit Einreichung der Bauanträge absolut ermittelt werden.

Der zweite Abschnitt der Park- und Grünanlagen, westlich von Baufeld 4, NCO-Club und Baufeld 10, wird in 2026 begonnen und der Bevölkerung nach zweijähriger Bauzeit zur Verfügung stehen. Als dritter und letzter Abschnitt der Park- und Grünanlagen wird der südliche Bereich ab 2027 bearbeitet, die Fertigstellung ist für 2029 vorgesehen.

Weitere Erschließungsarbeiten wie Stromversorgung, Beleuchtung und digitale Kommunikationstrassen werden abhängig von der Bebauung hergestellt.

Die Erschließungsrunde, in der sämtliche Arbeiten zeitlich abgestimmt werden, traf sich bisher 38 Mal. In Kleingruppen werden auch die Bereiche E-Ladestationen, Grünanlagen, ökologische Baubegleitung, Bodenmanagement und Kampfmittel behandelt.

Vergabeverfahren städtischer Baufelder

Die Stadt ist Eigentümerin verschiedener Baufelder, dazu gehören der südliche Teil des Baufeldes 2 (Baufeld 2.2) sowie die Baufelder 3 (GBF 1), 4 und 5. Für die Baufelder 4 und 5 werden die erarbeiteten Parameter für die Konzeptvergabe durch das vom Gemeinderat eingerichtete Auswahlgremium in den Gemeinderat zur Entscheidung eingebracht, die Vergabekriterien befinden sich aktuell noch in der Beratung der gemeinderätlichen Gremien. Danach wird das Vergabeverfahren zeitnah geplant. Die Dauer des Verfahrens bemisst sich gemäß den Gemeinderatsbeschlüssen zur Konzeptvergabe (siehe Vorlagennummer 2020/0496, 2024/0563/1). Wann es zum Abschluss des Verfahrens und somit zum Baubeginn auf den städtischen Grundstücken kommt, kann auf Grund der vielen Variablen derzeit noch nicht verlässlich bestimmt werden. Der südliche Teil des Baufeldes 2 (Baufeld 2.2) wird zu einem späteren Zeitpunkt zur Vergabe ausgeschrieben.

Qualitätssicherung der Planung und Gestaltung

Zur Sicherung der Planungsqualität im neuen Quartier findet mit den privaten Planungsbegünstigten das 3-Säulen-Modell aus konkurrierenden Wettbewerbsverfahren, Begleitung durch die Gestaltungskommission und dem Gestaltungshandbuch Anwendung. Entsprechende Verpflichtungen hierzu wurden im Städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Das Stadtplanungsamt und die Gestaltungskommission bearbeiten in einem kooperativen Modus die von den Bauherrschaften und deren Planenden vorgelegten Planungen im vertraglich vorgegebenen zeitlichen Rahmen. Für die folgenden Baufelder, siehe Anlage 2, wurden bereits Wettbewerbsverfahren beziehungsweise Abstimmungen in der Gestaltungskommission durchgeführt:

- Baufelder 2.1 und 8

Für diese Baufelder besteht die Pflicht zur Begleitung und Prüfung durch die Gestaltungskommission. Für diese Baufelder wurde der Prozess der Begleitung für den Bauantrag 2023 abgeschlossen (je 3 Termine mit der Gestaltungskommission). Die vereinbarten Ergebnisse sind von den Bauherren in ihren Bauanträgen angemessen zu berücksichtigen. Die Einreichung des Bauantrages wurde von der jeweiligen Bauherrschaft angekündigt.

- Baufelder 6 und 12

Für diese Baufelder besteht die Pflicht zur Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens. Für Baufeld 6 wurde der Realisierungswettbewerb Mitte 2023 abgeschlossen. Der erste Preisträger wurde mit der weiteren Planung beauftragt. Im Prozess der Konkretisierung der Wettbewerbsplanung wurde die Gestaltungskommission eingesetzt. Auf der Basis der daraus erzielten Beratungsergebnisse kann der Bauantrag gestellt werden. Der Realisierungswettbewerb von Baufeld 12 mit anschließendem VGV-Verhandlungsverfahren wurde Mitte 2023 abgeschlossen. Die Bauherrschaft beabsichtigt das Baufeld 12 zeitgleich mit Baufeld 11 zu realisieren. Für Baufeld 11 (Pflicht zur Begleitung durch Gestaltungskommission) wurde noch keine Planung vorgelegt.

Weiterer zeitlicher Ablauf private Baumaßnahmen

Zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer des nördlichen Plangebietes (Hauptinvestor) wurde 2021 ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen und die Regelungen vor Abschluss des Teilumlegungsplanes 1 in einem Nachtragsvertrag konkretisiert.

Für das Baufeld 12 wurde bereits das städtebauliche Wettbewerbsverfahren abgeschlossen (s.o.). Die Frist für die Einreichung des Bauantrages lief am 15. Dezember 2024 aus. Für die Baufelder 7 und 13 hätte bis 15. Dezember 2024 der Start-Termin für die Anfertigung der Wettbewerbsbeiträge stattfinden müssen. Der Hauptinvestor beantragte die Verlängerung der Fristen für diese Baufelder. Dies wurde von Seiten der Stadtverwaltung unter die Bedingung gestellt, dass die einzelnen darauf aufbauenden Fristen verkürzt werden, damit sich der Endtermin für die Baufertigstellung nicht

verzögert. Die Stadtverwaltung befindet sich dazu in Abstimmung mit dem Hauptinvestor. Für den Fall der Nichteinhaltung der Fristen sind Vertragsstrafen vereinbart.

Für die weiteren Baufelder gelten ebenfalls abgestimmte, aufeinander aufbauende Regelungen, bis zur bezugsfertigen Herstellung.

Seitens des Hauptinvestors ist weiterhin Baufeld 8 als erste Maßnahme zur Realisierung angedacht, darauf folgen sollen die Baufelder 11 und 12. Gründe für die Verzögerungen seien laut dem Hauptinvestor die allgemeinen Schwierigkeiten des Marktumfeldes sowie die Unsicherheiten für die weitere Vermarktung, die sich durch das Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan ergeben würden.

Der gestellte Normenkontrollantrag war nicht mit einem Antrag auf Aussetzung der Vollziehung verbunden, das heißt, der Bebauungsplan ist wirksam und Bauanträge können eingereicht und genehmigt werden. Das Normenkontrollverfahren ist ferner derzeit ruhend gestellt. Grundsätzlich bleiben bestandskräftige Baugenehmigungen von der Entscheidung im Normenkontrollverfahren unberührt. Aufgrund des Normenkontrollverfahrens ist ein weiterer Teilumlegungsplan 2 für das südliche Gebiet zeitlich noch nicht absehbar.

Der nördliche Teil des Baufeldes 2 (Baufeld 2.1) und das Baufeld 6 wurden vom Hauptinvestor bereits an einen Projektentwickler weiterveräußert. Die Regelungen des Städtebaulichen Vertrages wurden auch an Rechtsnachfolger übertragen. Der Prozess der Qualitätssicherung der Planung gemäß dem Städtebaulichen Vertrag war vor Verkauf abgeschlossen. Die Frist bis zur Einreichung des jeweiligen Bauantrages läuft bis 15. Dezember 2028 und befindet sich dementsprechend innerhalb der vertraglichen Vereinbarungen. Nachdem zuletzt eine Planungspause für die beiden Baufelder eingelegt wurde, sollen die beiden Baufelder nach Auskunft des Projektentwicklers nach erfolgtem Übergang an einen weiteren Erwerber im Laufe des Jahres 2025 weiterentwickelt und die Genehmigungsplanungen aufgenommen werden.