

# Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: 2025/0141/1

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

## Quartier Zukunft Nord: Grundstücksvergabe Interfraktioneller Änderungsantrag: GRÜNE, KAL, Die Linke, Volt

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	25.03.2025	15.3	Ö	Entscheidung
Haupt- und Finanzausschuss	08.04.2025	6.3	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	29.04.2025	3.3	Ö	Entscheidung

### Kurzfassung

Ein Wegfall der Tiefgarage hätte zur Folge, dass die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze nicht auf dem Grundstück hergestellt werden könnten. Bauplanungsrechtlich ist die Erstellung von Stellplätzen nur in Tiefgaragen zulässig.

Um diese Problematik zu lösen wäre eine aufwendige und zeitintensive Änderung des Bebauungsplanes notwendig, welche die Vergabe der städtischen Baufelder 4 und 5 zum jetzigen Zeitpunkt unmöglich machen und um Jahre verzögern würde. Der Bau der Tiefgarage ist daher unabdingbar.

Eine Übernahme der Nutzung durch die Stadt und eine Reduzierung des Erbbauzinses, um den Prozentsatz der Kosten für den Bau der Tiefgarage ist nicht darstellbar.

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input checked="" type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 6,16 Mio. EUR 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	

## Erläuterungen

- 1.) *„Im Rahmen der Konzeptvergabe soll gemeinschaftlichen Wohnprojekten ermöglicht werden, auf einen Tiefgaragenbau zu verzichten, sofern im Zuge des Vergabeverfahrens ein schlüssiges Verkehrskonzept eingereicht wird.“*

Im seit 2022 rechtskräftigen Bebauungsplan „Westlich der Erzbergerstraße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße“ ist das Parkierungskonzept, das aus städtebaulichen Gründen überwiegend Tiefgaragen vorsieht, verbindlich geregelt. Ein kompletter Verzicht auf die Tiefgarage im Baufeld 5 würde bedeuten, dass keine Kfz-Stellplätze hergestellt werden, da im Bebauungsplan oberirdisch keine Kfz-Stellplätze zulässig sind.

Das Parkierungskonzept mit den Tiefgaragen stellt einen Grundzug der Planung dar, von dem keine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann. Eine Abweichung vom ohnehin schon reduzierten Kfz-Stellplatzschlüssel ist nicht möglich.

Um auf den Bau einer Tiefgarage verzichten zu können, müsste der Bebauungsplan schon kurz nach der Rechtskraft wieder geändert werden.

Die Änderung eines Bebauungsplans muss das gleiche zeitintensive Verfahren wie bei der Aufstellung z.B. mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchlaufen. Mit dem Zeitplan für die Vergabe des städtischen Grundstücks ist dies nicht kompatibel. Zudem wird darauf hingewiesen, dass ein Nichteinhalten des Bebauungsplans gleich zu Beginn der Aufsiedlung absehbar einen großen Schaden für die Gesamtentwicklung des Quartiers verursachen wird, da der Tiefgaragenbau auch bei anderen Bauvorhaben mit erheblichen Kosten verbunden sein wird und somit absehbar andere Vorhabenträger die gleiche Forderung stellen werden.

Bei veränderten Rahmenbedingungen, etwa bei einer großen Flächenverfügbarkeit wie sie im Rahmen der Konversionen in Heidelberg und Mannheim bestand und besteht, sind auch Planungen umsetzbar ohne die Notwendigkeit einer Tiefgarage. Dies kann jedoch nicht auf die Gegebenheiten in Karlsruhe angewandt werden.

- 2.) *„Muss der Bau einer Tiefgarage aus unabdingbaren rechtlichen Gründen realisiert werden, soll der Erbbauzins um den Prozentsatz gesenkt werden, der den Kosten/der Verzinsung verursacht durch den Bau einer Tiefgarage 30 Jahre lang entspricht. Im Gegenzug überlässt die Bauherrin die Tiefgarage der Stadt zur unentgeltlichen Nutzung über einen Zeitraum von 30 Jahren.“*

### a) Reduktion des Erbbauzins

Aufgrund des Planungsstandes stehen die Kosten einer Tiefgarage auf Baufeld 5 derzeit noch nicht fest. Auch die Grundstückswerte können für die Flächen der Baufelder 4 und 5 nur als Spanne angegeben werden. Die Auswirkung des Antragspunktes können daher derzeit lediglich unter Annahme von folgenden Prämissen betrachtet werden:

1. Bei einem Grundstückswert von 1.000 EUR je Quadratmeter,
2. Kosten eines Stellplatzes von mindestens 30.000,00 EUR,
3. einer GFZ von 1,85
4. bei einer Wohnung mit 70 qm (entspricht 0,7 Stellplätzen)
5. einem vergünstigten Erbbauzins von 3% aus dem um 30% geminderten Ausgangswert (gemäß Beschlussvorlage 2025/0140)

beträgt die monatliche Belastung je Quadratmeter:

rund 1,35 EUR für den anteiligen Erbbauzins  
rund 1,20 EUR für den Stellplatz

Würde der Erbbauzins um den Prozentsatz abgesenkt, der den Kosten (bzw. der Verzinsung) der Baukosten der Tiefgarage umgerechnet auf den Zeitraum von 30 Jahren entspricht, hätte dies zur Folge, dass die Stadt statt eines Erbbauzinses von 3 % aus dem um 30 % reduzierten Verkehrswerts, – nach einer überschlägigen Berechnung - lediglich noch einen Erbbauzins von 0,33 % aus dem um 30 % reduzierten Verkehrswert, erhält.

Haushalts- bzw. gemeindewirtschaftsrechtlich wäre eine solche Reduktion des Erbbauzinses für die nächsten 30 Jahre nur möglich, sofern über diesen Zeitraum eine Gegenfinanzierung (mindestens 6,16 Mio. EUR zzgl. Zinsen) generiert werden kann.

b) Überlassung der Tiefgarage für die Dauer von 30 Jahren an die Stadt zur Nutzung

Die Überlassung der Tiefgarage zur Nutzung für 30 Jahre an die Stadt hätte zur Folge, dass der Konzern Stadt entweder direkt oder durch private Dritte die einzelnen Stellplätze gegen Entgelt vermieten müsste.

Der Stadt würden damit für diesen Zeitraum alle Betreiberpflichten obliegen (Wartung, Instandhaltungs-, Betriebs- und sonstige Kosten). Fraglich ist, ob dies wirtschaftlich darstellbar wäre.

Das beantragte Vorgehen hätte zur Folge, dass die Stadt für die künftigen Eigentümer und Bewohner sowohl die Herstellungs- als auch die laufenden Unterhaltungskosten für die Tiefgarage vollumfänglich tragen würde. Sie würde an dieser Stelle die Position eines Ankernutzers übernehmen. Dies widerspricht der Beschlussfassung vom 18. Juni 2024 (Vorlage 2024/0563).