



Niederschrift

8. Sitzung Haupt- und Finanzausschuss
8. April 2025, 16:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus Marktplatz
Vorsitz: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

Punkt 6 der Tagesordnung: Quartier Zukunft Nord: Grundstücksvergabe

Punkt 6.1 der Tagesordnung: Grundstücksvergabekonzept für das „Quartier Zukunft Nord (nördlicher Teil)“ – Auswahlkriterien für die Baufelder 4 und 5
Vorlage: 2025/0141

Punkt 6.2 der Tagesordnung: Erbbaurechtskonditionen für gemeinwohlorientierte Baugruppen
Vorlage: 2025/0140

Punkt 6.3 der Tagesordnung: Quartier Zukunft Nord: Grundstücksvergabe
Interfraktioneller Änderungsantrag: GRÜNE, KAL, Die Linke, Volt
Vorlage: 2025/0141/1

Punkt 6.4 der Tagesordnung: Baugebiet „Zukunft Nord“ – Sachstandsinformation
Vorlage: 2025/0206

Beschluss:

Kenntnisnahme im Rahmen der Vorberatung für den Gemeinderat

Abstimmungsergebnis:

Keine Abstimmung

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 6 zur Behandlung auf.

Stadtrat Löffler (GRÜNE) hält fest, dass seiner Fraktion daran gelegen sei, dass die Konzeptvergabe nicht wesentlich verzögert werde, sondern nach der nächsten Befassung im Gemeinderat starten könne.

Ziel sei auch, dass tatsächlich denjenigen, die sich mit einem geeigneten Konzept bewerben, auch die Möglichkeit gegeben werde, die Ziele des Konzepts zu erreichen. Er könne nachvollziehen, dass keine Änderungen in der Stellungnahme nachgeliefert wurden. Es würde einen großen Eingriff in den Bebauungsplan bedeuten, was zu einer nicht gewollten

Verzögerung führe. Dennoch sei seiner Fraktion daran gelegen, dass weiterhin auf dem informellen Weg dargelegt werde, wie im geltenden Baurecht Ausnahmemöglichkeiten bei den Stellplatzthemen erreicht werden können. Wenn ihm zugesagt werden könne, dass es mit in die Mobilitätskonzepte im Rahmen der Konzeptvergabe einfließe, müsse man den Änderungsantrag nicht aufrechterhalten. Dies werde er noch mit den anderen Antragstellern abklären.

Beim Sachstandsbericht zur Umsetzung von Zukunft Nord sehe man, dass die Verwaltung bei den Erschließungsmaßnahmen große Arbeit leiste. Dies schaffe die Voraussetzungen, dass sich dort eine Bauinitiative verwirklichen könne. Kritisieren wolle er die weiteren Zugeständnisse, die weiteren Bauvorhaben durch den Investor nicht voranzutreiben. An die gewährte Fristverlängerung, das Bauvorhaben umzusetzen, mache er ein großes Fragezeichen. Er dränge darauf, dass in Zukunft die Stadtverwaltung so hart wie möglich agiere, um den Investor dazu zu bringen, etwas zu tun. Die gesamte Stadt warte darauf, dass die dort möglichen insgesamt 1.000 – 1.200 Wohnungen auch errichtet werden.

Stadtrat Pfankuch (CDU) spricht das Thema Änderung des Bebauungsplanes an. Das könne und dürfe nicht im Sinne der Stadt sein. Der Plan müsse angewendet werden. Das bedeute, dass man die beteiligten Kreise an die Auflagen binden müsse, was die Tiefgarage angehe. Die am Konzeptverfahren interessierten Gruppierungen hätten sich bewusst darauf eingelassen. Die CDU-Fraktion warne davor, jetzt davon abzuweichen. In jedem Baugenehmigungsverfahren müsse man über Ausnahmemöglichkeiten im Rahmen des Gesetzes reden können. Man dürfe aber nicht für den Bauinteressenten X andere Maßstäbe anlegen als für einen anderen. Es gebe auch die Möglichkeit, das Thema Tiefgarage anderweitig zu lösen, indem man einen Ankerinvestor mit ins Boot nehme. Die Auswahl der Flächen sei damals so gewollt gewesen.

Die Verwaltung habe die erste Baugenehmigungsfristen großzügig gehandhabt und nicht ganz streng eingefordert. Bei einer zweiten Fristenwelle müsse man engere Betrachtungen anlegen. Es müsse mehr Druck geben, denn man benötige die Wohneinheiten.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD) merkt an, es werde beantragt, dass die Stadtverwaltung beim Ziel der Vermeidung von Stellplätzen in Zukunft die Antragsteller informell berate, wie man die Ziele des Bebauungsplanes aufweichen könne. Ihn interessiere, ob dies juristisch möglich sei. Wenn man als Verwaltung zusage, dass für die Ziele, die eine Fraktion verfolge, spezielle Beratungen stattfänden, wie die Ziele des Bebauungsplanes aufgeweicht werden können, dann könne er sich andere Leute vorstellen, die dann genau dieselbe Beratung zu anderen Fragen der Bebauungspläne hätten.

Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz antwortet, man werde keine Wege aufzeigen, die nicht für alle genauso gelten wie für die Baugruppen. Der Bebauungsplan sei die Grundlage für die Auswahlkriterien gewesen. Der Gemeinderat habe sich mit großer Mehrheit dafür ausgesprochen, auch aufgrund von Verkehrskonzeptionen Tiefgaragen in dieses Gelände zu geben, damit oben Autofreiheit herrsche. Das seien die planerischen Grundlagen für den Bebauungsplan. Man habe bereits Optimierungen zugrunde gelegt und den in der LBO vorgesehenen einen Stellplatz pro Wohneinheit auf 0,9 reduziert. Im Rahmen eines zu wertenden Mobilitätskonzeptes beim Bauantrag könne man diese 0,9 auf 0,7 reduzieren, was im rechtlichen Rahmen sei. Das Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens komme in den Gemeinderat. Auch hier werde das Thema Mobilitätskonzept entsprechend präsentiert und vom

Gemeinderat zugestimmt und gewertet werden müssen. Man sei offen für kreative Konzepte im Rahmen der rechtlichen Vorgaben.

Man habe zwei Vorlagen, zum einen das Thema Auswahlkriterien und Start des Ausschreibungsverfahrens. Das Zweite sei die Angleichung der Baugruppen, dass diese ebenfalls den reduzierten Erbbauzins bekämen, wie die sozialen Einrichtungen. Dies sei ein starkes Signal in Richtung der Baugruppen. Mit Blick auf die Gemeinwohlorientierung sei es eine neue Konzeption, mit der man in Karlsruhe ein neues Feld eröffne.

Zur Vorlage Sachstandsinformation Baugebiet Zukunft Nord führt sie aus, dass man städtebauliche Gespräche mit dem Investor geführt habe. Es gebe bestimmte Voraussetzungen, an die man sich juristisch halten müsse. Diese Fristen würden sehr stringent geführt und ausgelotet.

Stadträtin Melchien (SPD) freut sich, gemeinwohlorientierte Baugruppen zum Zuge kommen zu lassen. Dem Antrag habe man sich nicht angeschlossen, weil man keine Verzögerung des Projektes wolle. Was man viel mehr wolle, sei echtes Gemeinwohl. Auf Seite 3 der Vorlage seien gemeinwohlorientierte Baugruppen definiert und Vorgaben gemacht. Diese kämen ihrer Fraktion etwas weich vor, da gerade der bezahlbare Wohnraum nur eine Kann-Vorschrift sei. Es sei nicht verbindlich vorgesehen. Gerade hier wolle man aber zeigen, dass Gemeinwohl möglich sei. Warum schreibe man nicht bezahlbaren Wohnraum mit hinein?

Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz entgegnet, in der Diskussion habe man den Mietwohnungsbau und das eigen genutzte Wohneigentum offen und gleichberechtigt neben-einander gehalten, weil auch aus den Baugruppen selbst das Thema eigengenutztes Wohneigentum thematisiert wurde. Letztendlich habe man dieses im Rahmen der Gesamtkonzeptionen dann auch werten wollen. Auch eigengenutztes Wohneigentum könne gemeinwohlorientierte Konzepte vorlegen. Das schließe sich nicht aus. Sie sei überzeugt, dass in der Gesamtgestaltung der Wohngruppen Elemente von dem einen als auch von dem anderen vorgelegt würden. Dann sei es die Aufgabe, welchem Gesamtkonzept man den Mehrwert zuschreibe.

Der Vorsitzende hält fest, dass man das Thema Tiefgarage möglicherweise aus der aktuellen Diskussion herausnehmen könne und sage, das komme dann, wenn man mit den einzelnen Baugruppen über die entsprechenden Rahmensetzungen im Rahmen ihrer Konzeptionen diskutiere. Man weiche keine Planungen auf, sondern nutze den Spielraum, den vernünftige Mobilitätskonzepte zuließen im Rahmen des gesetzlich Möglichen.

Er sehe, dass man beim Thema Gemeinwohl noch nicht völlig überzeugt sei. Dies bitte er nochmals miteinander zu diskutieren. Den Ansatz von mindestens 50 % halte er für recht hoch, denn man müsse sich gewahr werden, dass es für alle Beteiligten keine Billigbauvariante werde, sondern es werde durch verschiedene Aspekte ein sehr anspruchsvoller Plan werden. Deswegen sei es gut, dass man an bestimmten Stellen noch eine gewisse Offenheit mitnehme. Der Gemeinderat könne entscheiden, ob das Konzept der Baugruppe, die man vorschlage, am Ende das sei, was man sich vorstelle.

Herr Eldracher (Liegenschaftsamt) informiert anhand einer Powerpoint-Präsentation über den aktuellen Stand des Baugebiets „Zukunft Nord“.

Stadtrat Löffler (GRÜNE) schlägt vor, dies im kommenden Planungsausschuss nochmals zu vertiefen.

Der Vorsitzende stellt, nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, die erfolgte Vorberatung fest.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt – Ratsangelegenheiten –
14. April 2025