

**Stadt Troisdorf**  
Der Bürgermeister  
Az: Dez II/61.1-KA

Datum: 26.11.2020

**Vorlage, DS-Nr. 2020/0943**

öffentlich

| <b>Beratungsfolge</b>      | <b>Sitzung am:</b> | <b>Ja</b> | <b>Nein</b> | <b>Enth.</b> |
|----------------------------|--------------------|-----------|-------------|--------------|
| Stadtentwicklungsausschuss | 09.12.2020         |           |             |              |

**Betreff:** Grundstücksangelegenheit in Troisdorf-Mitte  
hier: Grundstücksverkauf Taubengasse 102-104

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Troisdorf, das unbebaute Grundstück in Troisdorf, **Taubengasse 102-104**, insgesamt 1.356 m<sup>2</sup> groß, zum Preis von **262.000,00 €** gemäß folgender Rangfolge zu verkaufen an:

1. Bewerber C
2. Bewerber E
3. Bewerber F

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Ja, Einnahmen

Haushaltsjahr: 2021

**Sachdarstellung:**

*Damit der Ausschuss für Stadtentwicklung unvoreingenommen beraten kann, wurde die folgende Vorlage anonymisiert. Der Rat der Stadt Troisdorf erhält die gleiche Vorlage, jedoch mit Nennung der Bewerber.*

Der Rat der Stadt Troisdorf hat durch Beschluss vom 21.04.2020 (TOP 41, DS-Nr. 2020/0289) die Verwaltung beauftragt, das unbebaute Grundstück in Troisdorf, **Taubengasse 102-104**, groß insgesamt 1.356 m<sup>2</sup>, zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus öffentlich auszuschreiben.

Die Fläche hat die Stadt Troisdorf von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus verbilligt erworben. Das Bauvorhaben soll 10 Wohneinheiten haben. Die Verbilligung je Wohneinheit beträgt 25.000 €, insgesamt 250.000 €, die von der Stadt Troisdorf an den Erwerber in voller Höhe weiterzugeben ist. Dies ist im Verkaufspreis von 262.000 € berücksichtigt.

Die Verwaltung hat am 14.07.2020 vierzehn Troisdorfer Bauinvestoren schriftlich zur

Abgabe eines Angebotes aufgefördert und außerdem die Ausschreibung im Internet zur Bewerbung für alle Interessenten freigeschaltet. Innerhalb der bis zum 11.09.2020 laufenden Bewerbungsfrist sind sieben Bewerbungen von Troisdorfer Unternehmen oder Einzelpersonen eingegangen:

- A - XXX (Architekt XXX)
- B - XXX (Architekt XXX)
- C - XXX (Architekt XXX)
- D - XXX (Architekt XXX)
- E - XXX (Architekt XXX)
- F - XXX (Architekt XXX)
- G - XXX (Architekt XXX)

Der Erwerber muss sich verpflichten, die Sozialwohnungen **bis zum 20.12.2022** schlüsselfertig herzustellen. Darüber hinaus wird eine Förderung nach dem Wohnraumförderungs- und -nutzungsgesetz Nordrhein-Westfalen bzw. den Wohnraumförderungsbestimmungen Nordrhein-Westfalen mit einer **dreißigjährigen** Belegungsbindung in Form eines Besetzungsrechts zu Gunsten der Stadt Troisdorf verbunden sein.

Das Grundstück soll mit 10 Sozialwohnungen bebaut werden. Da der Bebauungsplan T 60 Blatt 3 noch nicht rechtskräftig ist, beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens derzeit nach § 34 BauGB. Entsprechend wurden die Kriterien, die gem. § 34 BauGB zu erfüllen sind, in die Ausschreibung aufgenommen. Ergänzend wurden weitere Vorgaben (z.B. zu Dachform, Höhen, Stellplätzen) gemacht, damit das Bauvorhaben dem späteren Bebauungsplan und nachbarlichen Belangen nicht widerspricht. Da das Grundstück bis zum 20.12.2022 schlüsselfertig bebaut sein muss, da sonst die Verbilligung gegenüber der BImA verfällt, soll die Bebaubarkeit nicht von der Rechtskraft des Bebauungsplans abhängig sein.

In der Ausschreibung wurden folgende zu erfüllende städtebauliche Anforderungen gestellt:

*„Es besteht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) Baurecht. Das Bauvorhaben muss sich demnach in die vorhandene Bebauung einfügen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss, bei einer Dachform Satteldach oder Walmdach. Die Firsthöhe beträgt max. 70,50 m NHN, die Traufhöhe max. 66,00 m NHN. Die Bauweise ist offen, es wird keine Hausform vorgegeben. Für die überbaubare Fläche gilt: Die vordere Baugrenze hat 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze, die hintere Baugrenze 17 m. Das entspricht einer Bautiefe von max. 14 m, Vorbauten wie Loggien und Balkone dürfen die hintere Baugrenze bis zu 2 m überschreiten. Überbaute Flächen und das Verhältnis zu Freiflächen müssen sich nach der näheren Umgebung richten, es gilt daher eine Grundflächenzahl von ca. 0,3. 10 Stellplätze sind mindestens gefordert, die möglichst in einer Tiefgarage platziert werden sollen. Sofern ebenerdige Stellplätze angelegt werden, ist dies primär vor dem Baukörper möglich, wobei der Baukörper in entsprechendem Maße nach hinten zurücktreten muss. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks können maximal 3 Stellplätze mit links gelegener Zufahrt zum Grundstück Taubengasse 100 untergebracht werden. Im hinteren Grundstücksbereich ist ein Spielplatz zu realisieren, dessen Ausgestaltung sich an die Satzung über die Beschaffenheit und*

*Größe von Spielflächen für Kleinkinder im Bereich der Stadt Troisdorf halten muss. Das Baufeld ist auf dem als Download bereitgestellten Plan wiedergegeben. Auf dem Grundstück befinden sich geschützte Bäume. Hierzu ist das städtische Amt für Umwelt und Klimaschutz zu beteiligen. Der Rat der Stadt Troisdorf entscheidet über die Vergabe unter dem Aspekt der städtebaulichen Umsetzung und dem Bezug zu Troisdorf. Entsprechende Pläne und Ansichten sind der Bewerbung beizufügen. Wichtig sind auch Angaben über den energetischen Ausbaustandard.“*

Zur Bewertung des Entwurfs aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht – inkl. Aspekten des Klimaschutzes und der Wohnqualität – hat die Verwaltung eine Bewertungsmatrix erstellt und entsprechend Punkte für die Unterlagen der Bewerber vergeben (pro Kriterium 0-2 Punkte, insgesamt max. 13 Punkte). Das Kriterium Klima und Nachhaltigkeit bezieht sich dabei nicht auf den KfW 55 Standard, da dieser ohnehin gefordert ist, sondern auf klimatische Aspekte des Baukörpers (z.B. Verhältnis Volumen zu Oberfläche, Dachfarbe, Versiegelungsgrad, Nutzung erneuerbarer Energien).

Die eingereichten Unterlagen weisen einen stark unterschiedlichen Umfang und Detaillierungsgrad auf, sodass nicht immer alle Kriterien anhand der Unterlagen prüfbar waren. Bewerber B beispielsweise hat nicht die geforderten Ansichten vorgelegt, sondern nur einen Lageplan, Bewerber C hat neben diversen Plänen (Lageplan, Grundrisse, Ansichten) auch umfangreich textlich erläutert. Das Ergebnis der Bewertung lautet wie folgt:

| <b>Kriterienkatalog für städtebauliche Bewertung der Bewerbungen zu "Taubengasse 102-104"</b>            |            |            |             |            |           |             |          |
|--|------------|------------|-------------|------------|-----------|-------------|----------|
| <b>Kriterien / Punkte</b>  | <b>A</b>   | <b>B</b>   | <b>C</b>    | <b>D</b>   | <b>E</b>  | <b>F</b>    | <b>G</b> |
| ausreichende Anzahl Stellplätze (Pkw)  | 1          | 1          | 1           | 1          | 1         | 1           | 1        |
| Stellplatzlösung   | 1          | 1          | 2           | 0          | 2         | 2           | 0        |
| Vorgaben zu Maß der baul. Nutzung und Gestaltung wurden eingehalten                                      | 0          | 0,5        | 1,5         | 0          | 2         | 2           | 1        |
| Freiflächengestaltung, Umgang mit Baumbestand  | 1          | 2          | 2           | 0,5        | 2         | 2           | 1        |
| Architektonisches Gesamtbild, Einfügen in Umgebung   | 2          | 0,5        | 2           | 2          | 2         | 1,5         | 0        |
| Klimaspekte aus städtebaulicher/architektonischer Sicht, Nachhaltigkeit (losgelöst vom Kriterium KfW 55) | 1,5        | 1          | 2           | 1          | 1         | 1,5         | 0        |
| Einfügen unter sozialen Aspekten, Integration  | 1          | 0,5        | 2           | 1          | 2         | 1,5         | 1        |
| <b>Summe</b>   | <b>7,5</b> | <b>6,5</b> | <b>12,5</b> | <b>5,5</b> | <b>12</b> | <b>11,5</b> | <b>4</b> |

Die ersten 3 Plätze weisen alle einen guten architektonischen Entwurf inkl. gewünschter Tiefgarage vor. Unterschiede gibt es hier primär bei der Zahl der Wohneinheiten und der Gestaltung der Grundrisse. Der Entwurf C zeigt ein stimmiges Gesamtkonzept für sozial integriertes Wohnen für verschiedene Zielgruppen (breiter Wohnungsmix aus kleinen und tlw. sehr großen Wohnungen mit rd. 60-112 m<sup>2</sup> für verschiedene Zielgruppen/Haushaltsgrößen und Generationen, mit Begegnungsflächen) unter vielfacher Berücksichtigung von Klimagesichtspunkten (regenerative Energien, eigenes BHKW, viel Grünfläche und Bäume). Es werden 11

statt nur 10 Wohneinheiten (WE) geschaffen, was positiv ist (= mehr Wohnraum auf gleicher Fläche), in die Bepunktung jedoch nicht eingeflossen ist. Die Charakteristik des nahen Siedlungsbereiches wird aufgegriffen (hohe Durchgrünung mit Bäumen, helle Fassade). Alle Kriterien sind erfüllt. Entwurf E sieht ebenfalls 11 WE (56-94 m<sup>2</sup>) vor mit großen Grünflächen und Treffpunktmöglichkeiten für die Bewohner, aber auch separaten Privatgärten. Nur klimatisch gibt es leichten Punktabzug im Vergleich zu Entwurf C und der Wohnungsmix weist keine besonders große Wohnung für größere Haushalte auf. Entwurf F ist ähnlich aufgebaut. Bezüglich Freiflächen/Klima und Sozialabstand kann der Entwurf gegenüber C und E durch eine geringere Gebäudegrundfläche und mehr Abstand der Tiefgaragenzufahrt zu den Nachbarn sowie größere Grünflächen punkten. Jedoch geht damit auch einher, dass trotz gutem Wohnungsmix (50-89 m<sup>2</sup>) zwar die geforderten 10 WE geschaffen werden, besonders große Familienwohnungen oder gar eine 11. WE aber nicht möglich sind. Zu den Gartenflächen wurden keine Detailangaben gemacht, Geothermie wurde nur als „wenn möglich“-Option benannt.

Weniger Punkte gab es für Entwürfe ohne die empfohlene Tiefgarage, weil dies mit einer hohen Versiegelung einhergeht sowie geschmälerter Wohnqualität und schlechterem Einfügen in das Straßenbild und das deutlich grünere Umfeld. Teilweise sind die Anforderungen der Ausschreibung auch nicht erfüllt worden, sodass einzelne Projekt nach § 34 BauGB deshalb nicht zulässig sind (z.B. wegen Überschreitung der Firshöhe um 1,50 m oder des Baufensters um mehrere Meter) oder aber es mangelt an (Sozial-)Abstand und an Qualität von Wohnen, Architektur und Freiflächengestaltung sowie an der Berücksichtigung klimatischer Aspekte.

Bewerber D hat eine zweite Variante eingereicht, die jedoch nicht in die Bewertung eingeflossen ist, da sie die Voraussetzungen nach § 34 BauGB nicht erfüllt und daher nicht umsetzbar wäre. Gewertet wurde im Sinne des Bewerbers allein Variante 1. Auszüge aller Bewerbungen sind im Anhang beigelegt.

Alle Bewerber kommen aus Troisdorf – Bewerber C sogar aus direkter Nachbarschaft des Bauvorhabens – sodass der Bezug zu Troisdorf bei allen gegeben ist.

Gemäß Punktematrix gewinnt Entwurf C, aber auch die Plätze 2 (Bewerber E) und 3 (Bewerber F) sind gut geeignet die städtebaulichen Ziele zu erfüllen.

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter