

**Vorlage, DS-Nr. 2023/0520**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	07.09.2023			

**Betreff:** Bebauungsplan T201, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Ambiorixstraße und ehemalige belgische Schule  
hier: Antrag der SPD Fraktion vom 11. Juni 2023

**Beschlussentwurf:**

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Kriterienkatalog für eine Konzeptvergabe im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „T 201, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Ambiorixstr. und ehem. Belgische Schule“ zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz zur Vorberatung als Empfehlung für den Haupt- und Finanzausschuss vorzulegen. Im Rahmen der Erarbeitung sind die Anregungen aus dem Antrag der SPD Fraktion vom 11.06.2023 auf Umsetzbarkeit zu prüfen.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Bemerkung: Die Erarbeitung des Kriterienkatalogs zur Konzeptvergabe für das Verfahren zu Bebauungsplan T 201 soll verwaltungsintern durchgeführt werden. Zur Erarbeitung eines stadtweit gültigen standardisierten Leitfadens für weitere Verfahren im Stadtgebiet Troisdorf ist ggf. die Beauftragung eines externen Fachbüros nötig, da hier ggf. ein deutlich umfangreicherer und abgestimmter Prozess mit diversen Akteuren notwendig wird. Die aktuelle Bearbeitung beschränkt sich daher zunächst auf das Verfahren zu T 201 als Testlauf. Bei Umsetzung der Vergabe nach Konzept kommt es zudem voraussichtlich zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand bei der Grundstücksvermarktung im Vergleich zu den bisher gängigen Verfahren.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Klimarelevanz: entfällt

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

### **Sachdarstellung:**

Mit Schreiben vom 11. Juni 2023 beantragt die SPD-Fraktion Troisdorf die Ausarbeitung eines Leitfadens für ein Konzeptvergabeverfahren nach Vorbild der Städte Köln und Bonn, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „T 201, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Ambiorixstr. und ehem. Belgische Schule“ Anwendung finden soll. Ziele dieses Konzeptes sollen sich an der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, der Unterstützung von auf dem herkömmlichen Wohnungsmarkt benachteiligten Zielgruppen, der Förderung des nachhaltigen Wohnungsbaus und der Stärkung der sozialen Mischung und des Miteinanders im Stadtteil orientieren. Die Vergabe des Areals soll vorzugsweise an Rechtsformen wie Baugemeinschaften oder Genossenschaften erfolgen, die keinen privaten Profit erlauben. Ein Anteil von 50% öffentlich gefördertem Wohnraum ist festzuschreiben. Aktuelle Beschlüsse des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz zu ökologischen und klimarelevanten Maßnahmen sollen berücksichtigt werden. Die Vergabe nach Erbbaurecht ist dem Verkauf vorzuziehen.

Der Bebauungsplan T 201 befindet sich in einem relativ frühen Verfahrensstand; als nächste Schritte sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen (vgl. DS-Nr. 2023/0426). Seitens der Verwaltung ist angedacht – wie auch im Antrag der SPD-Fraktion angeregt – dass nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, ähnlich wie bei dem Einzelbauvorhaben Taubengasse 102-104, eine Vergabe des Grundstücks an Dritte nach Kriterien initiiert wird. Dabei sollen durch einen Kriterienkatalog Vorgaben gemacht werden (z.B. zu Mindestanzahl der Wohneinheiten, Gestaltung der Gebäude, Anteil geförderter Wohnungsbau, Freiflächengestaltung), die bisher primär städtebauliche Gesichtspunkte in Ergänzung der Bebauungsplaninhalte betreffen. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde mit Blick auf diese Art von Vergabe dabei so restriktiv wie nötig, aber so flexibel wie möglich (planerische Zurückhaltung) erarbeitet. Denn auch wenn der Bebauungsplan als Grundlage für die bauliche Ausnutzung dient, soll das Gebiet nicht durch zu starre planungsrechtliche Vorgaben (z.B. durch konkrete einzelne Baufenster) eingeengt werden. Vielmehr können durch die künftigen Eigentumsverhältnisse im Rahmen des angedachten Vergabeverfahrens Möglichkeiten für eine qualitativ hochwertige Entwicklung des Areals offengehalten werden, die den Ansprüchen an eine zeitgemäße Quartiersentwicklung gerecht werden.

Die Verwaltung arbeitet parallel zum Bebauungsplanverfahren an einem Kriterienraster, welches im weiteren Verfahrensverlauf in enger Abstimmung mit den berührten Fachämtern weiter ausgearbeitet werden soll. Denn hier sind nicht nur Aspekte der Stadtplanung betroffen, sondern auch Themen anderer Dezernate/Ämter, z.B. Liegenschaften; Soziales, Wohnen und Integration oder Umwelt und Klimaschutz. Dies betrifft auch viele Anregungen aus dem vorliegenden Antrag. Zudem kann der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz nur Empfehlungen für Kriterien der Vergabe (primär mit städtebaulichem Bezug) geben. Die spätere Vergabe liegt in Zuständigkeit des Haupt- und Finanzausschusses. Auch aus diesem Grund empfiehlt sich eine vorherige Abstimmung, da in der Vergangenheit andere Maßstäbe bei Vergaben angesetzt wurden.

Mögliche Themenblöcke des Katalogs könnten sein: Wohnungspolitik, Städtebau und Architektur, Klima und Umwelt, Nutzergruppen, Eigentum/Realisierung.

In Anbetracht des frühen Stadiums der Planung bedürfen einige Aspekte noch einer tieferen fachlichen Prüfung auf Umsetzbarkeit, der Klärung von offenen Fragen (insbes. im Bauleitplanverfahren und in den Verkaufsverhandlungen mit der BIMA) und einer Abstimmung mit den zuständigen Bereichen der Verwaltung (z.B. zu Verkauf oder Erbbaurecht, aktuelle Bedarfe möglicher Nutzergruppen, Maß der Gewichtung/Bepunktung der Kriterien). Die Anregungen des SPD-Antrages fließen in diese weitere Prüfung mit ein.

Relevant wird der Katalog erst nach Abschluss des Planverfahrens und nach anschließendem Ankauf der Flächen, sobald es in eine Vergabe gehen kann. Mit Vorlage des fertigen Kataloges und mit hinreichend konkretisiertem Stand des Bebauungsplanverfahrens (frühestens zur Offenlage, eher zum Satzungsbeschluss) wäre dann auch der richtige Zeitpunkt für eine Empfehlung an den Haupt- und Finanzausschuss.

Grundsätzlich ist das vorliegende Bebauungsplanverfahren aus Sicht der Verwaltung eine gute Gelegenheit, um das Instrument der Konzeptvergabe für die Stadt Troisdorf zu erproben. In mittel- oder langfristiger Perspektive könnten die Erfahrungen hieraus genutzt werden, um das Instrument zu verstetigen im Sinne eines standardisierten Leitfadens/Konzeptes für künftige Grundstücksentwicklungen in Troisdorf (z.B. nach dem Vorbild der Städte Bonn oder Köln) im Sinne des Beschlussvorschlages aus dem Antrag. Hier wird je nach Umfang der Grundlagenermittlung und der Beteiligungen ggf. die Beauftragung eines externen Dienstleisters nötig sein.

Der Katalog wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz zur Beratung vorgelegt. Erst mit diesem Stand ist auch ein Klimacheck zielführend.

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter