



## Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.	VL-119/2022/XIX
Federführende Abteilung:	3 Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Sachbearbeiter:	6
Datum:	22.06.2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)	27.06.2022	beschließend
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)	04.07.2022	beschließend
Stadtverordnetenversammlung	11.07.2022	beschließend
Bau-, Verkehr- und Umweltausschuss	18.10.2022	beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	18.10.2022	beschließend
Stadtverordnetenversammlung	07.11.2022	beschließend

## **Betreff:**

**Konzeptvergabe für die Bebauung des Gebietes Taubenzehnter II, 3. BA;  
hier: Eckpunkte**

## **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt zur Vergabe der Baugrundstücke durch die HLG im Baugebiet „Taubenzehnter II, 3. Bauabschnitt“:

- Die Baugrundstücke im WA 1, 2 und 3 werden an mindestens einen Investor/Bauträger nach Konzeptvergabe vergeben, d.h. dass neben dem Kaufpreis qualitative Kriterien berücksichtigt werden, zu deren Umsetzung sich der Investor/Bauträger verbindlich verpflichtet. Hierbei bilden WA 1 sowie WA 2 in Verbindung mit WA 3 jeweils eigene Lose, die getrennt vergeben werden können, wobei aber ausdrücklich ein Gesamtangebot für beide Lose abgegeben werden muss.
- Die Baugrundstücke im WA 4 werden nach Höchstgebot an private Bauinteressenten für die Bebauung mit Einfamilienhäusern zur Selbstnutzung vergeben.

Bei der Konzeptvergabe der Baugrundstücke im WA 1, 2 und 3 sind folgende Eckpunkte als Vorgaben anzuwenden. Diese sind vom Magistrat im Zusammenwirken mit der HLG für das Vergabeverfahren näher zu spezifizieren, zu konkretisieren und zu gewichten, wobei das Kriterium Preis mit 45 % (bei Festlegung des Mindestverkaufspreises auf 1.350 €/m<sup>2</sup>) und die Kriterien Konzeptqualität (Wohnungspolitik, Städtebau/ Architektur, Ökologie/Klimaschutz, Mobilität/ ruhender Verkehr) in der Summe mit 55 % zu gewichten sind.

### **I. Wohnungspolitische Vorgaben**

Die Stadt Steinbach (Taunus) setzt sich zum Ziel, mit der Schaffung einer relevanten Anzahl an Miet- und Eigentumswohnungen im WA 1 und 2 einen spürbaren Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs in Steinbach zu leisten. Der angestrebte Wohnungsmix, von kleinen Wohnungen für (ältere) Alleinstehende bis zu großen Wohnungen für junge Familien, soll ein breites Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen für alle Generationen bieten.

Die Schaffung von bezahlbaren, preisgedämpften Mietwohnungen für die Mittelschicht ist erklärtes Ziel der Stadt. Die im WA 3 vorgesehenen Doppelhäuser bieten ein bedarfsgerechtes Angebot für Familien zum Erwerb eines Eigenheims.

Mit einem „ersten Zugriff“ für Steinbacherinnen und Steinbacher bei der Erstvermietung bzw. der Erstvermarktung wird Steinbacherinnen und Steinbachern die Möglichkeit eröffnet, ihren Lebensmittelpunkt in Steinbach zu erhalten oder hier eine Familie zu gründen – sei es in einer Mietwohnung oder durch erstmaligen Erwerb von Wohneigentum.

#### Vorgaben für die Baugrundstücke im WA 1 und 2:

- Es sollen 85 bis 100 Wohneinheiten geschaffen werden.
- Mindestens 50 Prozent der Wohnungen sollen familienfreundliche Grundrisse aufweisen.
- 20 Prozent der Wohnungen mit einer Größe von rund 45 m<sup>2</sup> und barrierefreiem Grundriss sollen ein Angebot für ältere und/oder alleinstehende Personen bieten.
- Ein Drittel der Gesamtwohnfläche sind als Mietwohnungen mit preisgedämpften Mieten („bezahlbarer Wohnraum“) vorzusehen. Für diese Wohnungen ist eine Mietpreisbindung (bei einer Anfangs-Kaltmiete von 12,- €/m<sup>2</sup>) sowie eine Begrenzung der Mietanpassung und Wiedervermietungsmiete vorzusehen.
- Für die Mietwohnungen mit preisgedämpften Mieten besteht über einen Zeitraum von 20 Jahren die Bindung, dass die Vergaben der Wohnungen über die Stadt erfolgen.
- Für die Mietwohnungen gilt ein Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen.
- „Erster Zugriff für Steinbacher“, d.h. bei der Erstvermietung ist Steinbacher Bürgerinnen und Bürgern Vorzug zu gewähren.
- „Erster Zugriff für Steinbacher“ in den ersten sechs Monaten der Vermarktungsphase für die Eigentumswohnungen. Hierbei soll denjenigen Steinbacherinnen und Steinbachern, die noch kein Wohneigentum besitzen, Vorzug gewährt werden.
- Die Stadt behält sich ein Vorkaufsrecht sowohl für die Miet- als auch für die Eigentumswohnungen vor.
- Der Investor/Bauträger soll die Inanspruchnahme von Förderprogrammen nutzen, wenn damit die Schaffung preisgedämpfter Mietwohnungen bzw. weitere mietpreisdämpfende Effekte erreicht werden können.

#### Vorgabe für die Doppelhaushälften im WA 3:

- „Erster Zugriff für Steinbacher“ in den ersten sechs Monaten der Vermarktungsphase. Hierbei soll denjenigen Steinbacherinnen und Steinbachern, die noch kein Wohneigentum besitzen, Vorzug gewährt werden.

#### **II. Städtebau/Architektur**

Ziel für WA 1 ist die Schaffung eines hochwertigen urbanen Wohngebietes, das der exponierten Lage am Ortseingang auch gestalterisch gerecht wird. Gleichzeitig soll eine Orientierung und Adressbildung zur Straße „Im Taubenzehnten“ erfolgen. Die Bebauung in WA 1 und WA 2 soll raumbildend für die Straße „Im Taubenzehnten“ sein. Es besteht die Möglichkeit einer geschlossenen Bebauung mit auflockernden Freiraumelementen oder einer offenen Bebauung mit mehreren Baukörpern, die aufeinander reagieren und als Gesamtensemble verstanden werden. Der Bebauungsplan enthält aufgrund der Lage des Plangebiets östlich der vielbefahrenen Eschborner Straße (L 3006) Festsetzungen zum Schallschutz. Die Errichtung einer Schallschutzwand ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht gewünscht, sodass die Einhaltung der Grenzwerte durch passive und planerische Maßnahmen zu erfolgen hat. Im WA 3 sind entlang des „Hildegard-von-Bingen-Wegs“ Doppelhäuser vorgesehen. Gegenüber der Straße schließt sich Einzelhausbebauung an (die nicht Gegenstand der Konzeptvergabe ist).

#### Weitere städtebauliche Ziele und Kriterien:

- Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen den einzelnen WA-Gebieten.

- Einbindung in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext unter Berücksichtigung der Topografie.
- Alternative Konzepte zu Baudichten und Wohnformen sind als Nebenangebot möglich.
- In WA 1 und 2 weitgehende Unterbringung des ruhenden Kfz-Verkehrs in Tiefgaragen (ausnahmsweise bei qualitativvoller Außengestaltung auch in Halbuntergeschossen). Die Tiefgaragen sind so zu planen, dass sie vollständig erdüberdeckt sind, Stützmauern und Abgrabungen sind weitgehend zu vermeiden. Dies gilt auch für Zufahrtsrampen, die landschaftsverträglich zu gestalten sind.
- Architektonische und räumliche Qualität; qualitativvolle, stimmige Gesamtgestaltung der Baukörper (Hausform, Volumen der Baukörper, Dach).
- Hohe Funktionalität und gute Grundrisse mit Bezug zu den Freiräumen (Garten, Terrassen, Balkone).
- Barrierefreiheit über die Mindestanforderungen der HBO hinsichtlich des Anteils Barrierefreier Wohnungen hinaus, alle Wohnungen zumindest barrierearm.
- Angemessene Materialitäten und Fassadengestaltung.
- Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe und Materialien mit Gütesiegel.
- Gestalterische Integration von Photovoltaikanlagen.
- Hohe Qualität der Freiräume, vielfältiges und nutzerfreundliches Freiraumangebot für die Bewohner bei Berücksichtigung stadtökologischer Erkenntnisse für die privaten Freiräume.
- Funktionalität der privaten Erschließung (zu Fuß und mit dem Fahrrad).
- Flächen für die nach Bauordnung notwendigen Kleinkinderspielplätze sollen möglichst für einen zentralen Spielplatz gebündelt werden, der auch öffentlich zugänglich ist.
- Stadtbildverträgliche Gestaltung (evtl. Einhausung) der Müllsammelplätze.
- Gärtnerische Gestaltung der Vorzonen/Vorgärten der Gebäude zu öffentlichen Straßen.
- Gestaltungsvorschlag für Einfriedungen, die eine zu starke (auch ökologische) Barrierewirkung vermeiden und eine einheitliche Gestaltung im Gebiet wahren.
- Versiegelte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren; Steinschüttungen etc. sind unzulässig.

### **III. Ökologie/Klimaschutz**

Die Stadt Steinbach (Steinbach) strebt für das Gebiet die Umsetzung innovativer Maßnahmen zum ressourcenschonenden Energieeinsatz als Bestandteil der Klimaschutzaktivitäten der Stadt an. Hinsichtlich der Bebauung wird ein nahezu CO<sub>2</sub>-neutrales Gebiet mit Beispielcharakter gewünscht.

Nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip (C2C) sollen keine umweltschädlichen Baumaterialien eingesetzt werden. Baumaterialien sollen möglichst weitgehend kreislauffähig sein und als Rohstoff zurück in den Kreislauf geführt werden können.

#### Energiekonzept:

- Es wird ein innovatives energetisches Konzept zur Quartiersversorgung erwartet.
- Großer Wert wird auf den Einsatz regenerativer Energien gelegt. Es ist deshalb gewünscht, diese im Hinblick auf die energetische Versorgung in die Gesamtkonzeption einzubeziehen.
- Ein Energiestandard, der die gesetzlichen Vorgaben überschreitet, wird begrüßt.

#### Regenwasser:

- Für das Oberflächen- und Dachwasser sollen Rückhaltungsmöglichkeiten vorgeschlagen werden. Offene Retentionsflächen, die in die Freiflächengestaltung integriert werden, sind dabei zu bevorzugen. Es ist aber zu berücksichtigen, dass die Bodenverhältnisse und ggf. die Dichte der Bebauung nur eingeschränkt eine Versickerung zulassen.
- Ein Konzept zur Regenwassernutzung ist ausdrücklich erwünscht.
- Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

#### Verschattung/Begrünung:

- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind in die Planung zu integrieren.

- Die Grundstücksfreiflächen und offenen Stellplätze sind mit großkronigen Bäumen zu überstellen und zu verschatten.
- Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen mit ausreichender Erdüberdeckung sollen die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend wieder ermöglicht und der Anteil begrünter Freiflächen erhöht werden.
- Flachdächer, flach geneigte Dächer und Dächer von Nebenanlagen sind zu begrünen.
- Fassaden und Oberflächenbeläge sind in hell auszuführen (Reflektion der Sonneneinstrahlung).

#### **IV. Mobilität/ruhender Verkehr**

Es wird ein innovatives Mobilitätskonzept für das Quartier zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs erwartet.

##### Stellplätze:

- Die Anzahl der Pkw- und Fahrradstellplätze richtet sich nach der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Stadt. Bei einem überzeugenden innovativen Mobilitätskonzept (z.B. mit Car-Sharing-Angeboten und besonderer Berücksichtigung der Belange des Radverkehrs) ist eine Verringerung des Stellplatzschlüssels für Pkw nicht grundsätzlich ausgeschlossen.
- Für die Bemessung der Pkw-Parkstände, Fahrgassen und Zufahrtsrampen ist das Bemessungsfahrzeug nach RBSV 2020 (Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen) zugrunde zu legen, nicht die derzeit gültige Garagenverordnung des Landes.
- Größe und Beschaffenheit von Fahrradstellplätzen hat nach der Technischen Richtlinie TR 6102 des ADFC zu erfolgen.
- Fahrradabstellanlagen müssen bequem zugänglich sein und E-Lademöglichkeiten aufweisen.
- Es sind sichere Abstellanlagen für Lastenfahrräder vorzusehen.
- Es sind wohnungsnah Behindertenstellplätze vorzusehen.
- Die notwendigen PKW-Stellplätze sind in WA 1 und 2 in Tiefgaragen (ausnahmsweise auch in Halbuntergeschossen) unterzubringen.
- Die Stellplätze müssen E-Lademöglichkeiten aufweisen oder zumindest individuell nachrüstbar sein. Die Aufwendungen für die notwendige Infrastruktur (Sicherstellung der Ladeleistung) hat der Investor/Bauträger zu tragen.
- Besucherparkplätze sind vorzusehen. Parkplätze, die ausdrücklich Besuchern vorbehalten sind, können auch ebenerdig angeordnet werden.

##### Verkehrerschließung:

- Die Verkehrerschließung erfolgt ausschließlich von den geplanten Erschließungsstraßen „Im Taubenzehnten“ und „Hildegard-von-Bingen-Weg“.
- Grundstückszufahrten sind möglichst zu bündeln.
- Bei der Lage der Zufahrten sind die in den o.g. Erschließungsstraßen vorgesehenen Baumstandorte zu beachten.

##### **Begründung:**

Im Rahmen der Konzeptvergabe in einem wettbewerblichen Verfahren werden die Grundstücke nicht ausschließlich zum Höchstpreis, sondern auch nach den vorgegebenen wohnungswirtschaftlichen Belangen und nach ökologischen, sozialen, architektonischen und städtebaulichen Qualitäten vergeben.

Es handelt sich um ein mehrstufiges Verfahren mit Investoren/Bauträgern, die sich mit ihren Konzepten bewerben können. Es sollen für das Plangebiet Lösungsvorschläge entwickelt werden, die Antworten auf die Fragen der Baudichte, der Wohnformen, des ruhenden Verkehrs, der Durchgrünung, der Energieversorgung etc. bieten. Vorausgehend ist vom Auslober des Verfahrens eine Projektbeschreibung zu erstellen, aus denen eine Bewertungsmatrix abzuleiten ist.

Die sich bewerbenden Investoren/Bauträger müssen ihre Geeignetheit nachweisen. Die einzureichenden Konzeptionen werden anhand der Bewertungsmatrix gewertet. Das Kriterium Grundstückskaufpreis ist Inhalt der Bewertung. Als Teil der Bewertungsmatrix darf er jedoch nicht die Hauptgewichtung erhalten, um nicht die Bedeutung der Bewertung der Konzepte zu konterkarieren.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Hessischen Landgesellschaft (HLG).

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Taubenzehnter II, 3. BA“ liegt bereits vor. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde bereits einmal durchgeführt, um Eingangsgrößen erlangen zu können.

Die städtebaulichen Rahmenparameter wurden aus dem Bebauungsplan-Vorentwurf abgeleitet. Die mögliche Anzahl der Wohneinheiten ergibt sich unter Berücksichtigung des angestrebten Wohnungsmix aus den Bruttogeschossflächen, die unter Abzug der Nebenflächen gemäß den Ausnutzungskennziffern des Bebauungsplan-Vorentwurfs realisierbar sind.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Vergabeverfahrens werden von der HLG aus deren Gebühren getragen. Ein Verfahrensüberschuss aus der Baulandentwicklung kommt nach Abzug der Gebühren der HLG der Stadt zugute.

gez.  
Steffen Bonk  
Bürgermeister

gez.  
Alex Müller  
Amtsleiter