

# Wohnbaugrundstück in Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte, Marie-Lene-Rödder-Straße 22 zum Höchstgebot

Die Stadt Troisdorf bietet im Stadtteil Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte, Marie-Lene-Rödder-Straße 22, ein Wohnbaugrundstück von 263 m<sup>2</sup> Größe zur Bebauung mit einer Doppelhaushälfte, gelegen in einem als allgemeines Wohngebiet klassifizierten Neubaugebiet, zum Kauf an.

Das Neubaugebiet liegt im Westen des Stadtteils Friedrich-Wilhelms-Hütte. Über die Roncallistraße und die Saarstraße erreicht man nach ca. 1 km die Anschlussstelle 37 der Flughafenautobahn A 59 und im weiteren Verlauf die Innenstädte von Troisdorf oder Siegburg. Der Bahnhof Troisdorf bietet gute Verbindungen nach Siegburg, Köln oder Bonn. Im direkten Umkreis bieten sich Einkaufsmöglichkeiten, ein abwechslungsreiches Freizeitangebot sowie Schulen und Kindergärten. Das Naherholungsgebiet Siegmündung mit Natur- und Landschaftsschutz rundet das Freizeitangebot ab.

Das Grundstück wird im Rahmen eines Bieterverfahrens zum **Höchstgebot** angeboten. Das **Mindestgebot** liegt bei **100.000,00 € inkl.** Erschließungskostenbeitrag und landschaftspflegerischem Ausgleichsbeitrag jedoch **zzgl.** Kanalanschlussbeitrag, sämtlicher Hausanschlusskosten (zentrale Nahwärmeversorgung – Geothermie, Wasser, Strom, Telefon, Internet, Abwasser usw.). Außerdem werden die Kosten der Vermessung und die Katastergebühren auf die Erwerber umgelegt.

In der Anlage finden Sie u. a. einen Baufeldplan sowie einen Auszug aus dem Bebauungsplan **H 54 Blatt 4 a** vom 01.12.2018, der die Zulässigkeit der Bebauung regelt

## **Anlagen:**

Baufeldplan (siehe dort Baufeld 15)  
Bebauungsplanauszug H 54 Blatt 4 a  
Verfahrensdarstellung  
Bewerbungsformular inkl. Gebot  
Finanzierungsübersicht

## **Verfahren der Grundstücksvergabe Neubaugebiet Friedrich-Wilhelms-Hütte**

Für Ihre Bewerbung bedienen Sie sich bitte der beigefügten Vordrucke, die Sie vollständig ausgefüllt und unterschrieben in Papierform oder als PDF gescannt an die Stadt Troisdorf, Sachgebiet Liegenschaften, Kölner Str. 176, 53840 Troisdorf, senden.

**E-Mail: [Amt-fuer-Geoinformation-Statistik-und-Liegenschaften@Troisdorf.de](mailto:Amt-fuer-Geoinformation-Statistik-und-Liegenschaften@Troisdorf.de)**

Über Ihre Bewerbung entscheidet der Rat der Stadt Troisdorf auf Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses in jeweils **nichtöffentlicher** Sitzung.

### **Bewerbungsschluss ist Freitag, der 29.09.2023**

Der Haupt- und Finanzausschuss des Rates der Stadt Troisdorf wird voraussichtlich am 14.11.2023 über die Vergabe beraten. Der Rat der Stadt Troisdorf wird voraussichtlich am 28.11.2023 über die Grundstücksvergabe entscheiden.

Der Rat der Stadt Troisdorf ist nicht verpflichtet, seine Entscheidung zu begründen. Im Falle einer Zusage erhalten Sie Informationen über den weiteren Verfahrensweg. Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Exposé nicht um eine Ausschreibung nach der Verdingungsordnung für Leistungen (VOL) handelt, sondern lediglich um eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes.

### **Kauf**

Das Mindestgebot für das Grundstück beträgt **100.000 €** inkl. Erschließungskostenbeitrag und landschaftspflegerischem Ausgleichsbeitrag.

**WICHTIG:** Der Kanalanschlussbeitrag (ca. 1.900 €, ohne Gewähr) wird zu einem späteren Zeitpunkt durch Bescheid des Abwasserbetriebes Troisdorf (ABT) erhoben.

Es sind ein Vermessungskostenanteil und die Katastergebühren für das Grundstück (insgesamt ca. 2.000 €) zu übernehmen. Die sonstigen Kosten des Kaufvertrags (Notar- und Grundbuchkosten) und die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer.

### **Zahlungsabwicklung**

Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar innerhalb von vier Wochen ab dem auf die Beurkundung folgenden Tag und in einer Summe auf ein Konto der Stadt Troisdorf einzuzahlen. Bei Überschreitung der Zahlungsfrist werden Fälligkeitszinsen i. H. v. 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz erhoben.

### **Bebauungsverpflichtung / Energieeffizienz**

Ein genehmigungsfähiger **Bauantrag** ist innerhalb 1 Jahres nach Kaufvertragsabschluss zu stellen. Als Mindestausbaustandard wird ein **KfW-Effizienzhaus 55** gefordert.

Das Haus ist nach Erteilung der **Baugenehmigung** innerhalb von 2 Jahren fertigzustellen.

Wird die Bebauungsverpflichtung **nicht** erfüllt, ist die Stadt berechtigt, gegen Erstattung des Kaufpreises, der Vermessungskosten und der Katastergebühren vom Vertrag zurückzutreten. Zur Absicherung dieses Rechtes wird eine **Rückkauflassungsvormerkung** im Grundbuch eingetragen.

Sie müssen sich kaufvertraglich verpflichten, das Haus **mindestens drei Jahre lang** ab Fertigstellung **selbst zu bewohnen**. Ein vorheriger Verkauf des Grundstückes ist nur aus besonderem Grund mit **Zustimmung** der Stadt Troisdorf möglich.

### **Wichtiger Hinweis**

Schauen Sie sich bitte vor Ihrer Bewerbung die schon bestehende Doppelhaushälfte in der Marie-Lene-Rödder-Straße 20 **von der Straße aus** an. Ihr Bauvorhaben muss die Höhen, Maße und die Fassadengestaltung der schon bestehenden Doppelhaushälfte aufgreifen, um das für Doppelhäuser typische äußere Erscheinungsbild zu erzielen.

Nähere Hinweise zur Zulässigkeit der Bebauung erhalten Sie bei der **Bauberatung** des Bauordnungsamtes im Rathaus Kölner Str. 176, III. Stockwerk, Zimmer 352 oder per E-Mail unter Bauberatung@Troisdorf.de.

**Öffnungszeiten Montag und Donnerstag von 09:00 Uhr - 12:30 Uhr**

### **Grundstücksbeschaffenheit**

Das Grundstück wird in gegenwärtigem Zustand veräußert/übertragen, ohne Gewähr für einen bestimmten Flächeninhalt und ohne Haftung für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel, Besitz, Nutzen, Gefahren und Lasten gehen mit Rechtswirksamkeit des Vertrages auf den Erwerber über. Notwendige Höhenangleichungen ergeben sich aus dem Bebauungsplan und sind vom Käufer zu tragen.

### **Heizung (Geothermie)**

Es besteht ein kaufvertraglicher Anschluss- und Benutzungszwang an eine zentrale Nahwärmeversorgung (Geothermie). Auskunft erteilen die Stadtwerke, Herr Haak.

Ausnahmsweise zugelassen ist pro Grundstück eine Kaminfeuerstelle ohne Anschluss an das Heiz- und Warmwassersystem, die nicht zum Heizen vorgesehen ist und die gelegentlich mit unbeschichtetem und unbehandeltem Holz befeuert wird.

### **Abwasser**

Der Abwasserbetrieb Troisdorf – Anstalt des öffentlichen Rechts (ABT) erschließt das Baugebiet generell im Trennsystem mit einem Schmutzwasserkanal und einem Regenwasserkanal, der zu einem zentralen Versickerungsbecken führt. Die Baugrundstücke erhalten deshalb zwei Kanalanschlüsse. Einzelne Grundstücke werden an die bereits vorhandene Kanalisation angeschlossen; sie erhalten dort einen gemeinsamen Anschluss für Schmutz- und Regenwasser. Versickerungsanlagen auf dem eigenen Grundstück werden nicht zugelassen.

**Alle Ansprechpartner auf einen Blick:**

Fragen zur **Zulässigkeit der Bebauung/Bauberatung:**

Rathaus Troisdorf, Bauordnungsamt

**Frau Graziola**

Kölner Str. 176, III. Stockwerk, Zimmer 352

53840 Troisdorf

Tel. 02241/900-495 (montags und donnerstags vormittags, außer am 02.10.2023)

Fax: 02241/900-8495

E-Mail: Bauberatung@Troisdorf.de

Fragen zum **Bebauungsplan:**

Rathaus Troisdorf, Stadtplanungsamt

**Frau Sara Sanna**

Kölner Str. 176, III. Stockwerk, Zimmer 316

53840 Troisdorf

Tel. 02241/900-625

Fax: 02241/900-8625

E-Mail: SannaS@Troisdorf.de

**Bewerbungsverfahren, Vergabe und Kaufvertragsabschluss:**

Rathaus Troisdorf, Sachgebiet Liegenschaften

**Frau Elvira Klein**

Kölner Str. 176, III. Stockwerk, Zimmer 303

53840 Troisdorf

Tel. 02241/900-281

Fax: 02241/900-8281

E-Mail: Amt-fuer-Geoinformation-Statistik-und-Liegenschaften@Troisdorf.de

Fragen zur Art der **Heizung (Geothermie)** sowie zur **Strom- und Wasserversorgung:**

Stadtwerke Troisdorf GmbH

**Herr Markus Haak**

Poststr. 105

53840 Troisdorf

Tel. 888-296

E-Mail: HaakM@Stadtwerke-Troisdorf.de

oder

**Kundenberatung der Stadtwerke Troisdorf GmbH**

Tel. 02241/888-444

Internet: <http://www.stadtwerke-troisdorf.de>

Fragen zum **Abwasser/Kanalanschluss** und zur **Regenwasserversickerung**

Abwasserbetrieb Troisdorf

**Frau Sarah Gogol**

Poststr. 105

53840 Troisdorf

Tel. 02241/888-265 (nur vormittags) oder Tel. 02241/888-123

Fax: 02241/888-9265

E-Mail: GogolS@Abwasserbetrieb-Troisdorf.de

Internet: <http://www.abwasserbetrieb-troisdorf.de>

Einzureichen bei

**Stadt Troisdorf**  
**Amt 62.2**  
**Kölner Str. 176**  
**53840 Troisdorf**

## **Bewerbung<sup>1</sup>**

um das Wohngrundstück für die **Doppelhaushälfte** in Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte, **Marie-Lene-Rödder-Straße 22**, im Neubaugebiet im Bebauungsplan H 54 Blatt 4 a

### **Wichtiger Hinweis**

**Schauen Sie sich bitte vor Ihrer Bewerbung die schon bestehende Doppelhaushälfte in der Marie-Lene-Rödder-Straße 20 von der Straße aus an. Ihr Bauvorhaben muss die Höhen, Maße und die Fassadengestaltung der schon bestehenden Doppelhaushälfte aufgreifen, um das für Doppelhäuser typische äußere Erscheinungsbild zu erzielen.**

**Gebot:** \_\_\_\_\_ €

---

<sup>1</sup> Bitte diese und die folgenden Seiten vollständig ausgefüllt, unterschrieben und vom Finanzierungsinstitut gestempelt beim Amt für Geoinformation, Statistik und Liegenschaften (Amt 62.2) einreichen.

## Persönliche Angaben

	Bewerber*in	Ehegatte*in/ Lebenspartner*in
Name		
Vorname		
Geb.-Dat.		
Straße, Nr.		
PLZ, Ort		
Festnetz		
Handy		
E-Mail		

Mir/uns ist bekannt, dass nur vollständige Bewerbungen berücksichtigt werden können; insbesondere gehört hierzu die vollständig ausgefüllte und von einem Finanzierungsinstitut unterschriebene Finanzierungsübersicht. Ich/Wir erkläre/n weiterhin, dass die Zahlung des Kaufpreises, der Erschließungs- und sonstigen Nebenkosten, sowie die Finanzierung des Bauvorhabens während der zweijährigen Bebauungsfrist gesichert ist. **Sollte es aus Gründen, die ich/wir als Erwerber\*in zu vertreten habe/n, nicht zum Abschluss des Kaufvertrages kommen, werde/n ich/wir an die Stadt Troisdorf einen Verwaltungskostenbeitrag von 150,00 € zahlen.** Außerdem kann der mit der Beurkundung des Kaufvertrages beauftragte Notar, die ihm entstandenen Kosten mir/uns gegenüber geltend machen.

\_\_\_\_\_  
Ort/Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

## Anlage: Finanzierungsübersicht

### Finanzierung<sup>2</sup>

inkl. Bestätigung des Finanzierungsinstitutes.

	Bewerber*in	Ehegatte od. Lebenspartner/in
Name		
Vorname		
Geb.-Dat.		
Straße		
PLZ, Ort		

#### A. Kosten

Kaufpreis (Gebot)	
Baukosten/Kaufpreis _____ m <sup>3</sup> x _____ €	
Außenanlagen (Hausanschlüsse, Gartenanlage usw.)	
Kanalanschlussbeitrag (ca. 1.900 €)	
Nebenkosten (Architekt, Notar, Gebühren usw.)	
Grunderwerbssteuer (6,5 % v. Kaufpreis)	
Vermessungs- und Katastergebühren (ca. 2.000 €)	
Sonstiges: _____	
<b>Gesamtkosten:</b>	

---

<sup>2</sup> wird streng vertraulich behandelt und weder dem Haupt- und Finanzausschuss noch dem Rat bekannt gegeben

## B. Eigenkapital

Bankguthaben	
Bausparguthaben	
Eigenleistung	
Sonstiges: _____	
<b>Gesamt:</b>	

C. Fremdkapitalbedarf (A. minus B) = \_\_\_\_\_

## D. Fremdkapital

Darlehenssumme	anfängl. effektiver Jahreszins	Zinsbindung/Jahre	Jährliche Belastung inkl. Tilgung
<b>Gesamtbelastung jährlich</b>			

Sollten Sie weitere Angaben machen wollen, so verwenden Sie bitte ein gesondertes Blatt.

\_\_\_\_\_  
Ort/Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Stempel, Unterschrift Finanzierungsinstitut