

Ö F F E N T L I C H E N I E D E R S C H R I F T

über die 13. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften

vom: **19.05.2022**

von: **17:00 Uhr**

bis: **17:57 Uhr**

Ort: **Universität Siegen - Campus Unteres
Schloss, Mensa**

Anwesend waren:

Vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften:

Stv Rujanski, Detlef
Stv Bialowons-Sting, Eva-Marie
AM Born, Stefan
AM DeKnuydt, Philip
Stv Klein, Marc
Stv Nüchtern, Markus
Stv Reifenrath, Frank
Stv Rompf, Jürgen
AM Schneider, Bernd
Stv Schneider, Silke
Stv Schulz, Jürgen
AM Schulz, Kenny
Stv Six, Annette
AM Stoker, Daniela
AM Sündermann, Egon
Stv Wagener, Tanja
AM Waidmann, Maik

vertritt Klaas, Henner

vertritt Champollion, Anselme

Beratende Mitglieder:

AM Leukel, Klaus Bernhard
AM Profus, Norbert

(bis 17:59, TOP X)
(bis 17:59 Uhr, TOP X)

Aufgrund besonderer Einladung

Dr. Franz Josef Lemmen (Projektmanagement NRW.Urban) bis 17:37 Uhr, TOP 4 öT

Als Zuhörer:Von der Verwaltung:

StBR Schumann, Henrik
Städt. VR Runge, Thomas
VA Krippendorf, Marlene
VA Daschke, Thomas
VA Bockemühl, Jan
VA Meier, Volker bis 17:57 Uhr, TOP 8. öT
VA Wippermann, Karolin bis 17:57 Uhr, TOP 8. öT
VA Meier, Laura Schriftführerin

Nicht anwesend waren:

AM Champollion, Anselme vertreten durch AM Waidmann, Maik
AM Klaas, Henner vertreten durch AM DeKnuydt, Philip
AM Garcia Lopez, José-Antonio
AM Langer, Hans-Peter
AM Scherzberg, Nicole
AM Teixeira, Katja
AM Tomczak, Daniela

A. ÖFFENTLICHE SITZUNG

Herr Rujanski weist auf die nachträglich veröffentlichte Vorlage zu TOP 8. öT hin.

1. Hinweise zur Niederschrift über die Sitzung vom 28.04.2022

Die Niederschrift zur Sitzung vom 28.04.2022 ist noch nicht veröffentlicht.

13. AfSWSL 19.05.2022

2. Fragestunde

Es wurden keine Anfragen eingereicht.

13. AfSWSL 19.05.2022

3. Anträge gemäß § 9 der Geschäftsordnung

Es liegen keine Anträge vor.

13. AfSWSL 19.05.2022

**4. Wohnbauflächenentwicklung am Wellersberg
Hier: Entwicklungsträgervertrag mit NRW.URBAN**

Vorlage Nr. VL 901/2022

Herr Dr. Lemmen gibt einige Informationen zu sich sowie zu NRW.URBAN. Er stellt die kooperative Baulandentwicklung anhand der dem Protokoll beigefügten Präsentation vor. Die wirtschaftliche Verantwortung liege allein bei der Kommune. Geplante Überschüsse stehen der Stadt Siegen daher zu 100% zu; gleiches gelte natürlich jedoch auch bei einer eventuellen Unterdeckung, welche von der Stadt zu tragen sei. Er geht zuletzt nochmals gesondert auf die verschiedenen Phasen der kooperativen Baulandentwicklung ein: Die Vorbereitungsphase, welche bereits abgeschlossen sei, die Umsetzungsphase sowie die Abschlussphase. Stand jetzt stehe noch der Beschluss des Trägervertrags an. Bevor dieser Vertrag unterzeichnet werde, müsse noch eine Zielvereinbarung mit dem/der Landesminister/-in unterschrieben werden. Hiermit werde die Kommune zur Realisierung eines 30 prozentigen Anteils für den geförderten sozialen Wohnungsbau verpflichtet; das Land NRW verpflichte sich im Gegenzug, die entsprechenden Gelder zur Verfügung zu stellen. Dem schließe sich dann das ganz normale und bekannte Verfahren der Baugebietsentwicklung an. Mit der letzten Planungsphase werde eine abschließende Abrechnung erstellt und der Politik vorgelegt.

Eine Frage von Herrn K. Schulz nach den finanziellen Risiken beantwortet Herr Schumann.

Auf Nachfrage von Frau Schneider zum Thema Einhaltung oder sogar möglicher Anhebung der Quote für sozialen Wohnungsbau gibt Herr Dr. Lemmen die Auskunft, dass alles, was über die vorgegebenen 30 % hinausgehe, letztendlich durch kommunale politische Entscheidungen festgelegt werden könne.

Herr Daschke erläutert auf Nachfrage von Frau Bialowons-Sting, dass die Entstehung einer Kita vorgesehen sei.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Universitätsstadt Siegen beschließt den Entwicklungsträgervertrag mit der Landesentwicklungsgesellschaft 'NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH' zur baulichen Entwicklung des Wohngebietes Wellersberg in der vorliegenden Fassung auf Basis der Erschließungsvariante 1 des Konzeptionsbeschlusses vom 24.06.2020.

Beratungsergebnis: Einstimmig dafür, 0 Enthaltungen

13. AfSWSL 19.05.2022

5. **„Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Siegen
hier:
Beschluss der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes“**

Vorlage Nr. VL 907/2022

Herr Nüchtern äußert die Sorge, dass die in der Stellplatzsatzung vorgegebenen Maßnahmen teilweise dafür sorgen könnten, die Baukosten für Neubauten in die Höhe zu treiben.

Die durch Herrn J. Schulz zusammengefassten Anregungen aus dem Bauausschuss werde man prüfen und ggf. aufnehmen, so Herr Bockemühl.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Universitätsstadt Siegen beschließt die öffentliche Auslegung der Stellplatzsatzung für das Stadtgebiet der Universitätsstadt Siegen auf Grundlage des vorliegenden Satzungsentwurfes einschließlich der beigefügten Anlagen und ergänzenden Erläuterungen.

Beratungsergebnis: Einstimmig dafür, eine Enthaltung (FDP-Fraktion)

13. AfSWSL 19.05.2022

6. **Mitteilungen der Verwaltung**

6.1 **Mündlicher Bericht über die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zur Fortschreibung des IHaKo Innenstadt**

Frau Wippermann stellt anhand der dem Protokoll als **Anlage** beigefügten Präsentation die Ergebnisse der im Zeitraum 07.02.-30.03.2022 durchgeführten Bürgerbeteiligung - welche im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts für die Siegener Innenstadt realisiert wurde - vor.

13. AfSWSL 19.05.2022

gez. Rujanski
Vorsitzender

gez. Meier
Schriftführerin

Kooperative
Baulandentwicklung
Stadt Siegen

Ausschuss für Stadtent-
wicklung, Wirtschafts-
förderung, Stadthallen
und Liegenschaften am
19. Mai 2022

Partner für...



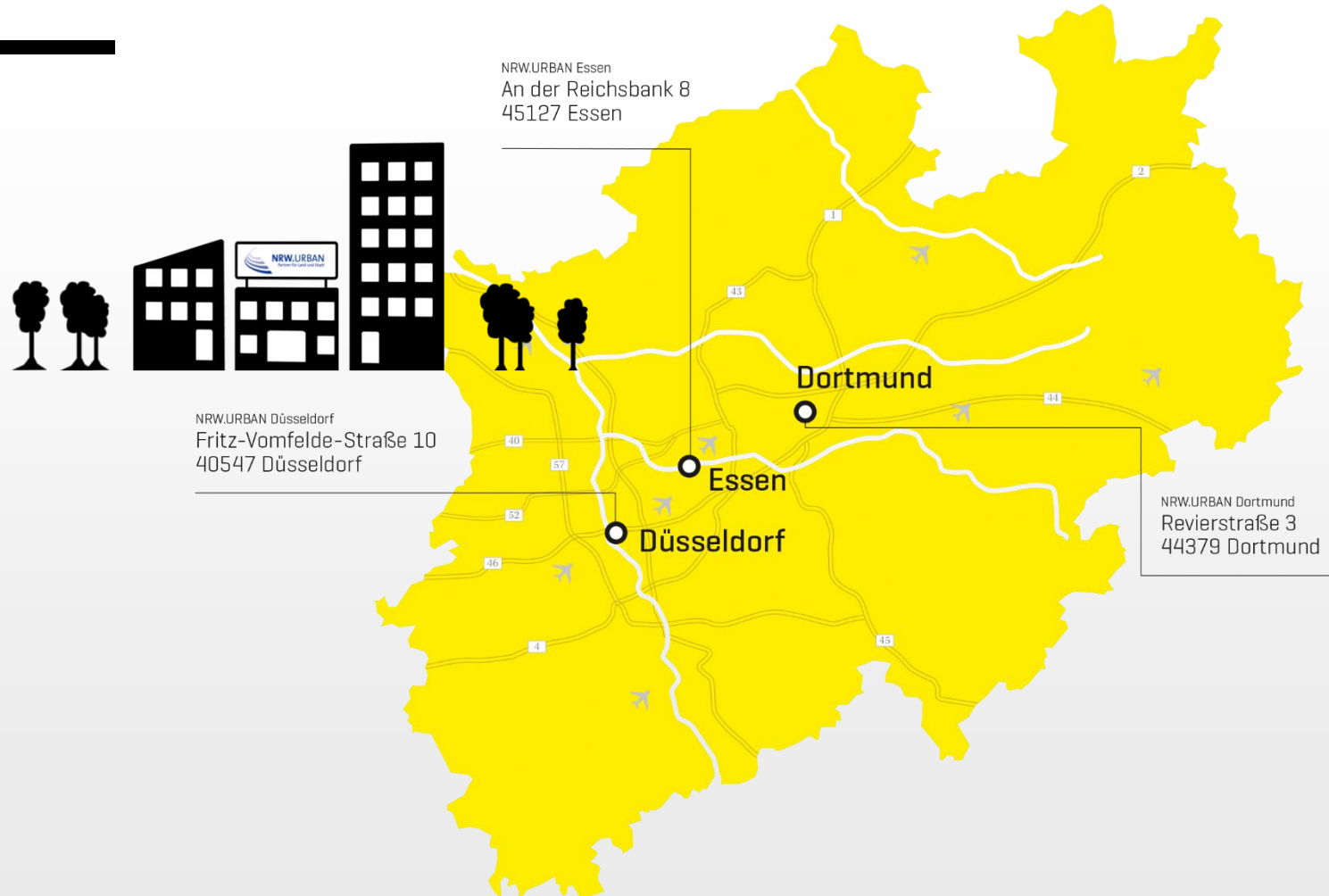
Land

&



Stadt

Entwicklungsgesellschaft des Landes Nordrhein-Westfalen



Interdisziplinäre Teams und 136 Fachleute

Stadtplanung Raumplanung Geographie
 Baulandentwicklung Immobilienmanagement
 Stadterneuerung Flächenrecycling
 Bauingenieurwesen Architektur
 Verkehrs- und Infrastrukturplanung
 Kaufmännische Projektbetreuung
 Projektsteuerung und -entwicklung
 Geographie Geologie Landschaftsökologie
 Beteiligungsverfahren (. . .)



Landesprogramme



Eine Initiative des
Ministeriums für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Bauland aktivieren.

Bau.Land.Partner →
Standorte mit Potenzial aktivieren

Bau.Land.Partner+ →
Standorte mit Lastflächen heben

Bau.Land.Bahn →
Flächen der Bahn mobilisieren

Bauland an der Schiene →
Flächen an der Bahn mobilisieren

Bauland entwickeln.

Kooperative Baulandentwicklung →
Ressourcen für neue Baugebiete und bezahlbaren Wohnraum stärken

Rahmenvertragsinitiative →
Prozesse vereinfachen, Bauleitplanung beschleunigen

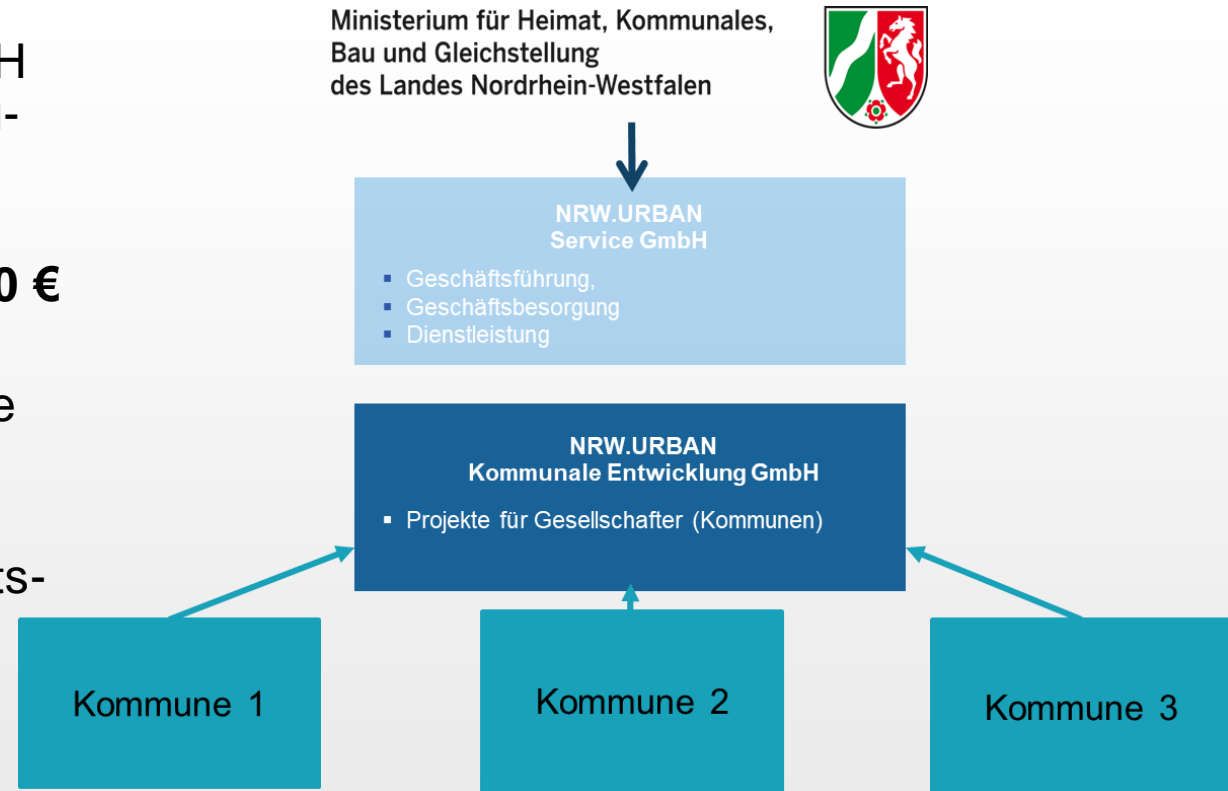
Projekte realisieren im Rheinischen Revier.

Starke Projekte →
Starke Projekte für ein starkes Revier realisieren.

Perspektive.Struktur.Wandel →
Standortperspektiven entwickeln, Strukturen erneuern, Wandel verwirklichen

Seit 2016 unterstützt NRW.URBAN KE Städte und Gemeinden

- NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NU KE): Aktuell sind 44 Kommunen/ kommunale Gesellschaften Gesellschafter
- Kommunen erwerben in einem notariellen Vertrag **Geschäftsanteile in Höhe von 1.000 €** an der NU KE (Stammkapital 300.000 €)
- **In-house-Verhältnis** zwischen der Kommune und NU KE, Kommune darf die NU KE vergaberechtsfrei beauftragen!
- **Voraussetzung:** Ratsbeschluss Gesellschaftsbeitritt und kommunalaufsichtliche Anzeige zum Erwerb der Geschäftsanteile
- Dienstleistungen erbringt die NRW.URBAN Service GmbH für die NU KE

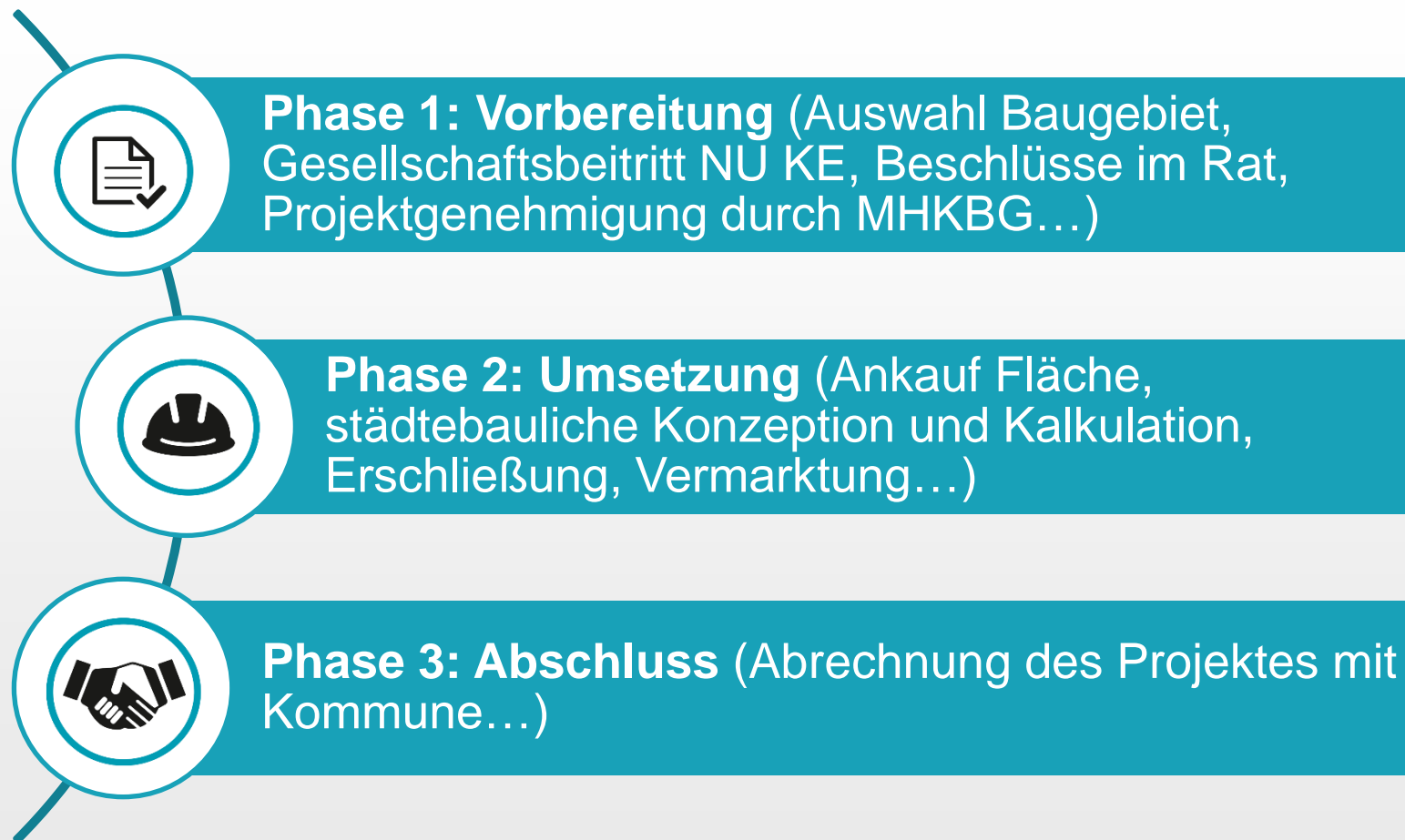


Kooperative Baulandentwicklung

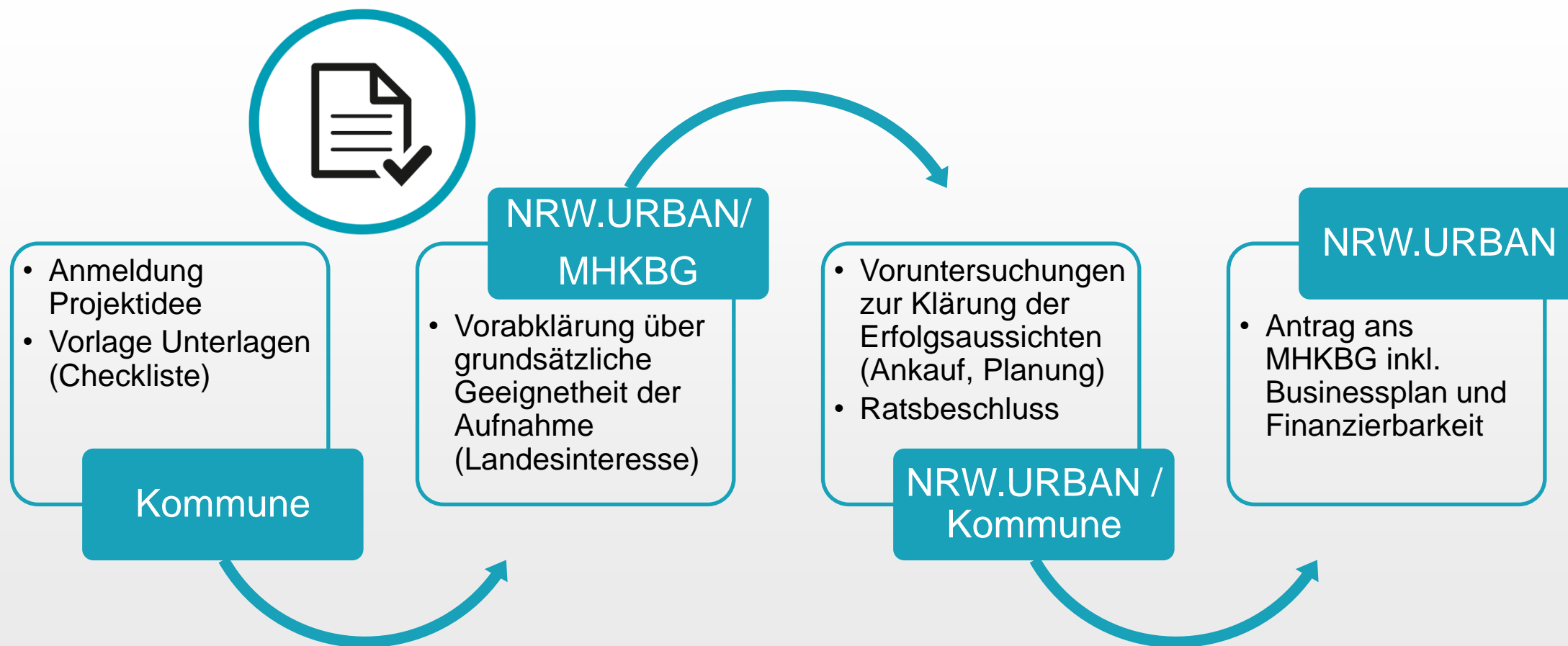
Kooperative Baulandentwicklung mit NRW.URBAN - Merkmale

- treuhänderische Entwicklung eines Baugebietes mit einer Entwicklungsgesellschaft auf Zeit, der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (vergabefreies In-house-Geschäft)
- grundsätzlich durch Zwischenerwerb der Grundstücke
- zur Mobilisierung von Bauland für dringend benötigte Wohnungen, insbesondere öffentlich geförderte Wohnungen
- mit Unterstützung des Landes NRW durch eine Landesbürgschaft und einem NRW.URBAN-Darlehen bei der NRW.BANK zu kommunalkreditähnlichen Konditionen („Finanzierung außerhalb des Haushaltes“)
- zur Entlastung der Kommunen in personeller, finanzieller und/oder organisatorischer Hinsicht
- Überschüsse stehen zu 100% der Kommune zu bzw. Verluste sind von der Kommune auszugleichen
- die Kommune bestimmt die Entwicklungsziele

Die Phasen der Kooperativen Baulandentwicklung




Phase 1: Vorbereitung



Phase 2: Weitere Vorbereitung und Umsetzung der Baulandentwicklung

•Aufnahme
Kommune

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Logo Kommune

Zielvereinbarung

über die Entwicklungsmaßnahme

Baugebietsentwicklung – Kommune xxx – Bezeichnung xxx

zwischen dem

**Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des
Landes Nordrhein-Westfalen**

und der

Kommune xxx

im Rahmen des Programms Kooperative Baulandentwicklung

Baugebietsentwicklung in xxx, Stadt/Gemeinde xxx
- Entwicklungsträgervertrag -

Zwischen der

Stadt/Gemeinde xxx, vertreten durch den/die Bürgermeister/in der Stadt/Gemeinde xxx,
- im folgenden „Stadt/“Gemeinde“ genannt -

und der

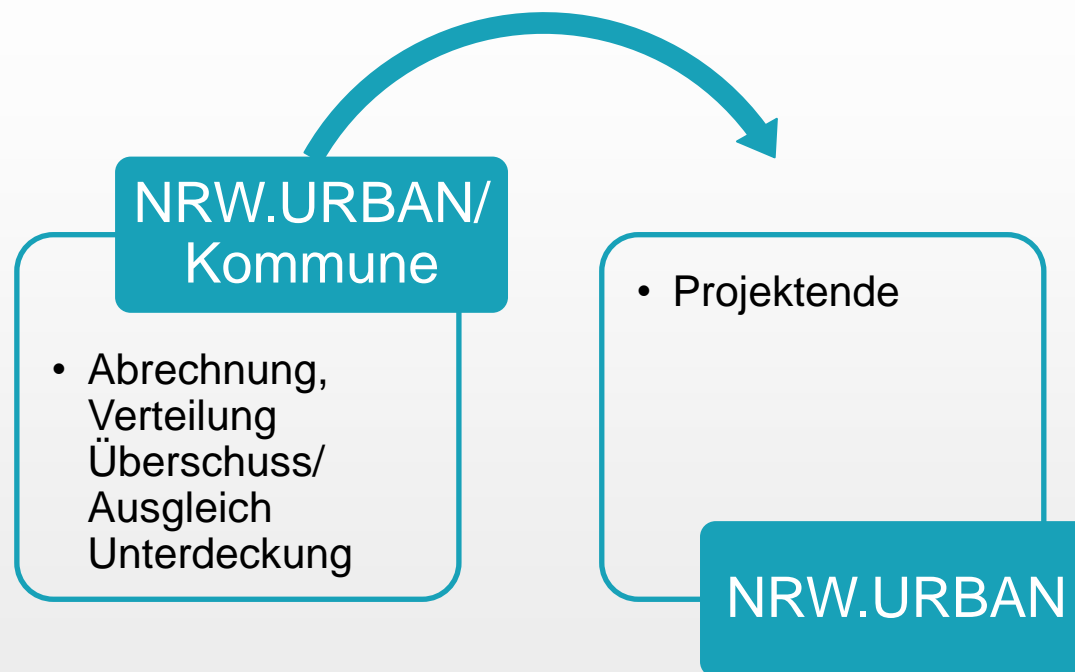
NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH,
Fritz-Vomfelde-Straße 10,
40547 Düsseldorf
vertreten durch ihren Geschäftsführer, *****
und *****

- im folgenden auch „NRW.URBAN“, „treuhänderischer Entwicklungsträger“ oder
„Entwicklungsträger“ genannt -

wird folgender Entwicklungsträgervertrag abgeschlossen:

ng
n
g
URBAN

Phase 3: Abschluss



NRW.URBAN

Fritz-Vomfelde-Str. 10
40547 Düsseldorf

Dr. Franz-Josef Lemmen

Tel.: 0211 54238-373

Fax: 0211 54238-292

Franz-Josef.Lemmen@nrw-urban.de



Kooperative Baulandentwicklung

Entscheidungen der Kommune

- Ankaufspreise Grundstücke
- Entwicklungsziele, Nutzungskonzept
- Ausbauweise Erschließung
- Zielgruppenfestlegung Vermarktung
- Verkaufspreise Baugrundstücke

Zentrales Steuerungsinstrument: Businessplan

ERGEBNISBLATT - PLAN - gerundet									
Siegen - Baugebietsentwicklung "Wollersberg"									
Durchführungszeitraum (Jahre)	8 Jahre								
Bisherige Projektdauer	0 Jahre								
Bruttofläche gesamt (m²)	181.631 m²								
Nettobauland (m²)	82.342 m²								
Stand Businessplan	24.02.2021								
Grundenerwerb	4.078.000 €	4.078.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Grundenerwerb Ausgleich	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Buchwerte städtische Flächen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Abbruch/Herrichtung/Altlasten	399.000 €	- €	- €	298.000 €	100.000 €	- €	- €	- €	- €
Bodenarchäologie	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Erschließungskosten gesamt	5.438.000 €	- €	- €	- €	4.078.000 €	- €	- €	- €	1.359.000 €
Freiflächen/Außenanlagen/Ausgleich	3.944.000 €	- €	- €	- €	2.958.000 €	- €	- €	- €	986.000 €
Gemeinbedarf	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ingenieurleistungen	1.467.000 €	- €	- €	45.000 €	1.070.000 €	- €	- €	- €	352.000 €
Städtebauliche Leistungen	500.000 €	- €	375.000 €	125.000 €	- €	- €	- €	- €	- €
Projektmanagement	400.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €
Vermessungskosten/Parzellierung Grundstücke	380.000 €	- €	- €	285.000 €	- €	- €	- €	- €	95.000 €
Bewirtschaftung/Vermarktung	150.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €
Ausgaben	16.756.000 €	4.147.000 €	444.000 €	822.000 €	8.275.000 €	69.000 €	69.000 €	69.000 €	2.861.000 €
Verkaufserlöse	17.565.000 €	- €	- €	- €	- €	7.026.000 €	5.270.000 €	3.513.000 €	1.757.000 €
Einnahmen	17.565.000 €	- €	- €	- €	- €	7.026.000 €	5.270.000 €	3.513.000 €	1.757.000 €
Saldo	809.000 €	4.147.000 €	- 444.000 €	- 822.000 €	- 8.275.000 €	6.957.000 €	5.201.000 €	3.444.000 €	- 1.104.000 €
Sollzinsen (1,5%)	562.000 €	62.000 €	- 70.000 €	- 83.000 €	209.000 €	- 107.000 €	- 31.000 €	- €	- €
Saldo mit Finanzierung	- €	4.209.000 €	- 4.723.000 €	- 5.629.000 €	- 14.113.000 €	- 7.263.000 €	- 2.093.000 €	1.392.000 €	247.000 €
Überschuss	247.000 €								

Kooperative Baulandentwicklung

Siegen - Baugebietsentwicklung "Wellersberg"

Durchführungszeitraum (Jahre)	8 Jahre
Bisherige Projektdauer	0 Jahre
Bruttofläche gesamt (m²)	181.631 m²
Nettobauland (m²)	82.342 m²
Stand Businessplan	24.02.2021

ERGEBNISBLATT - PLAN - gerundet

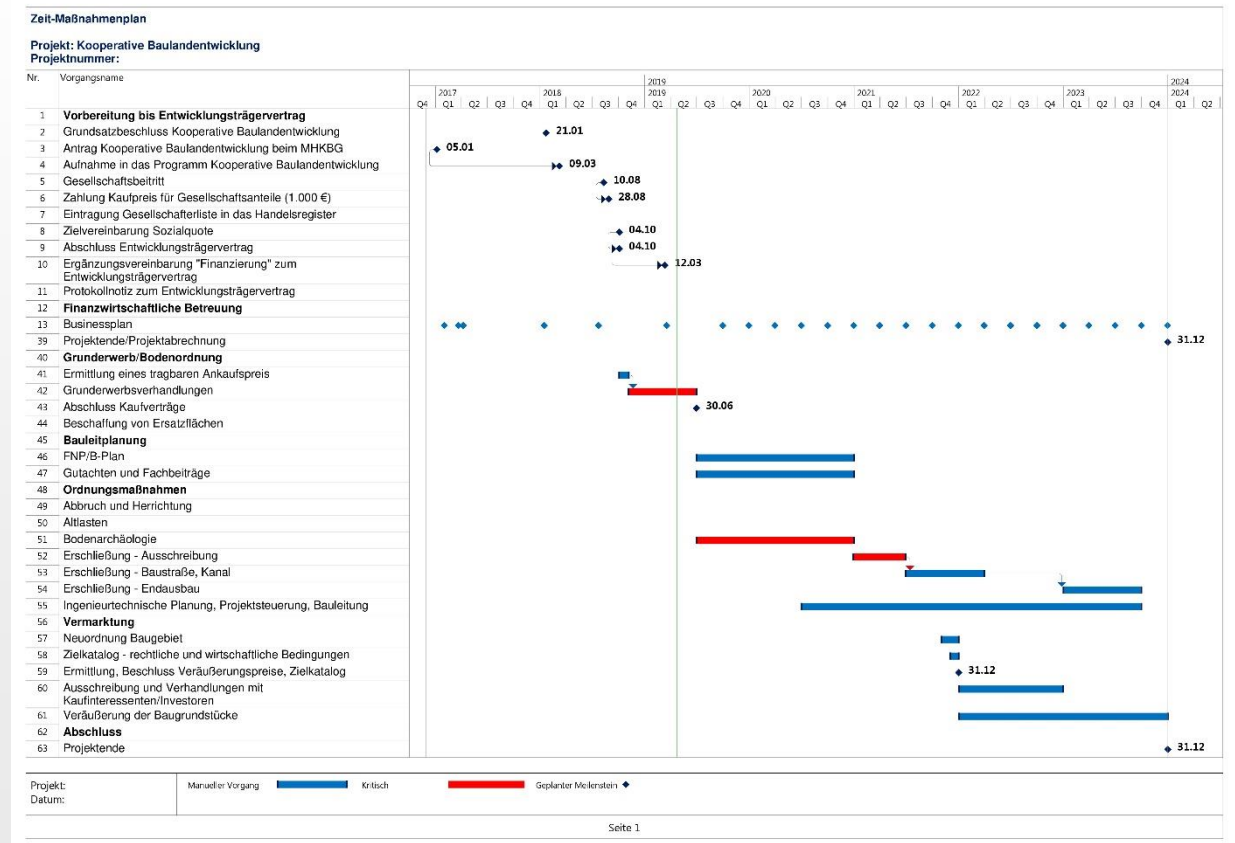
Grunderwerb
Grunderwerb Ausgleich
Buchwerte städtische Flächen
Abbruch/Herrichtung/Altlasten
Bodenarchäologie
Erschließungskosten gesamt
Freiflächen/Außenanlagen/Ausgleich
Gemeinbedarf
Ingenieurleistungen
Städtebauliche Leistungen
Projektmanagement
Vermessungskosten/Parzellierung Grundstücke
Bewirtschaftung/Vermarktung
Ausgaben
Verkaufsgrundstücke
Einnahmen
Saldo
Sollzinsen (1,5%)
Saldo mit Finanzierung
Überschuss

Gesamt	1 . Jahr	2 . Jahr	3 . Jahr	4 . Jahr	5 . Jahr	6 . Jahr	7 . Jahr	8 . Jahr
4.078.000 €	4.078.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
399.000 €	- €	- €	298.000 €	100.000 €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
5.438.000 €	- €	- €	- €	4.078.000 €	- €	- €	- €	1.359.000 €
3.944.000 €	- €	- €	- €	2.958.000 €	- €	- €	- €	986.000 €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
1.467.000 €	- €	- €	45.000 €	1.070.000 €	- €	- €	- €	352.000 €
500.000 €	- €	375.000 €	125.000 €	- €	- €	- €	- €	- €
400.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €
380.000 €	- €	- €	285.000 €	- €	- €	- €	- €	95.000 €
150.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €
16.756.000 €	4.147.000 €	444.000 €	822.000 €	8.275.000 €	69.000 €	69.000 €	69.000 €	2.861.000 €
17.565.000 €	- €	- €	- €	- €	7.026.000 €	5.270.000 €	3.513.000 €	1.757.000 €
17.565.000 €	- €	- €	- €	- €	7.026.000 €	5.270.000 €	3.513.000 €	1.757.000 €
809.000 €	- 4.147.000 €	- 444.000 €	- 822.000 €	- 8.275.000 €	6.957.000 €	5.201.000 €	3.444.000 €	- 1.104.000 €
562.000 €	- 62.000 €	- 70.000 €	- 83.000 €	- 209.000 €	- 107.000 €	- 31.000 €	- €	- €
- €	- 4.209.000 €	- 4.723.000 €	- 5.629.000 €	- 14.113.000 €	- 7.263.000 €	- 2.093.000 €	1.352.000 €	247.000 €
247.000 €								

Kooperative Baulandentwicklung

Die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH

- erwirbt
- finanziert
- plant
- baut
- vermarktet
- steuert
- rechnet ab





Ergebnisse Öffentlichkeitsbeteiligung

Fortschreibung IHaKo 2022



Übersicht Beteiligungswege

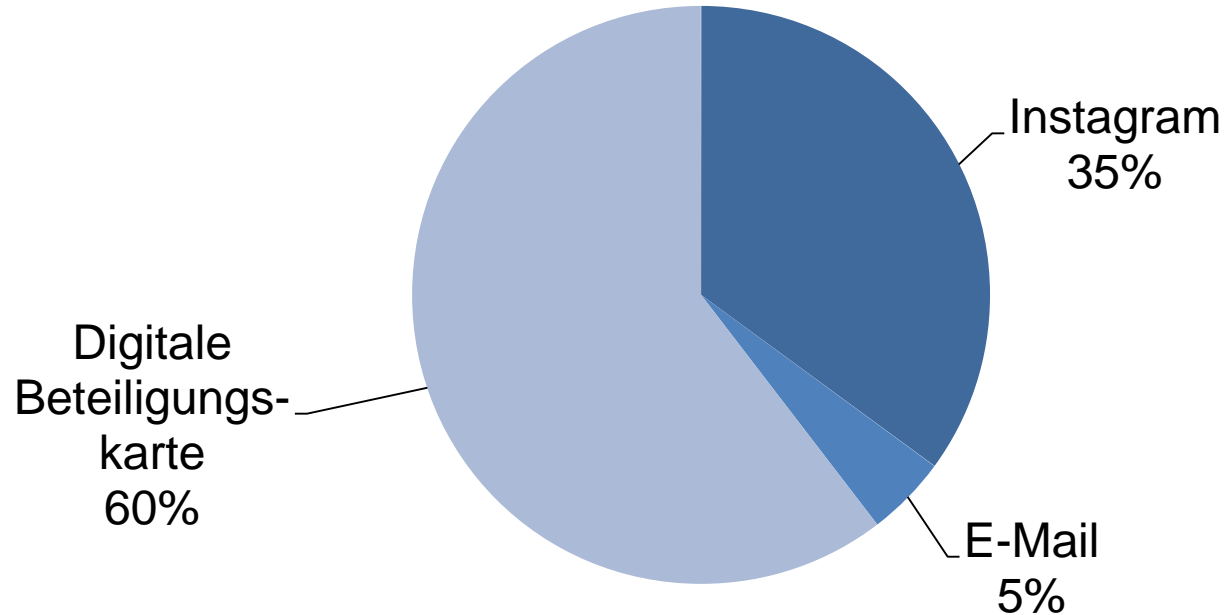
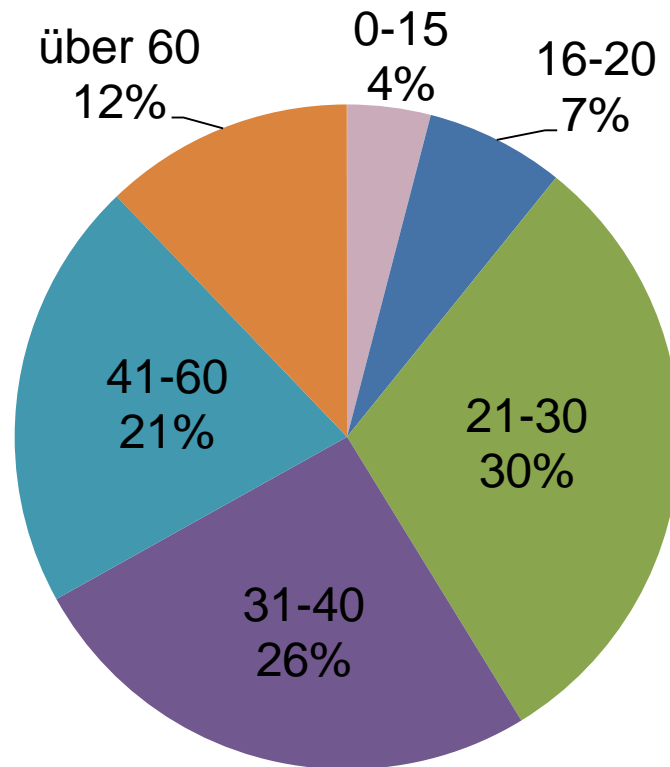
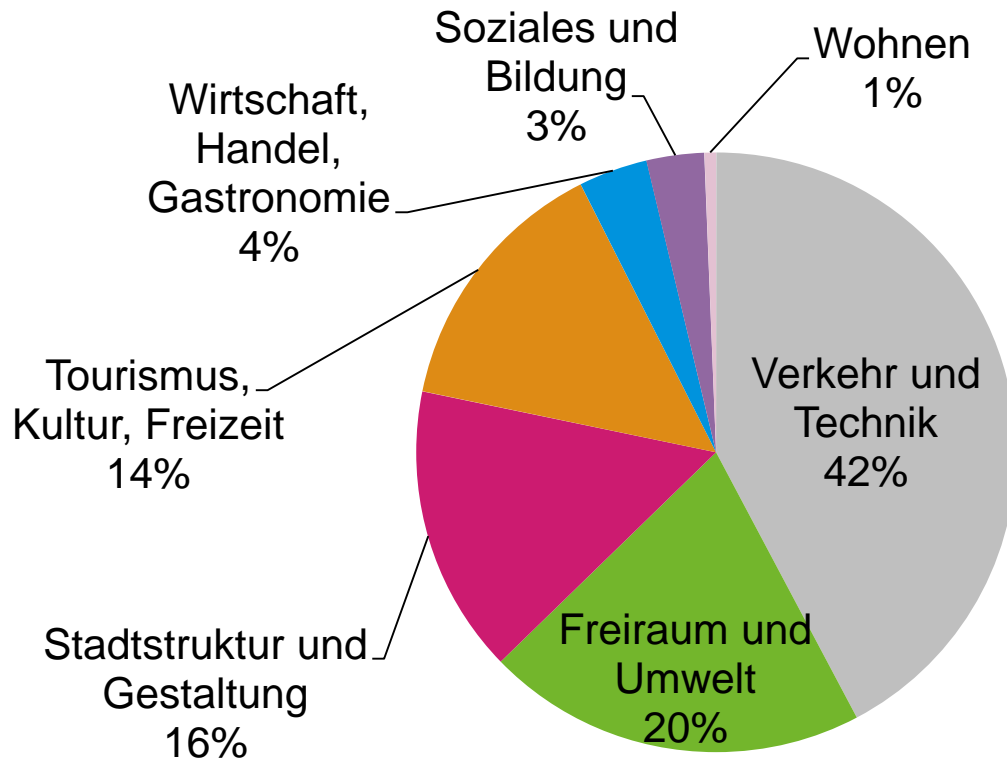


Figure 1

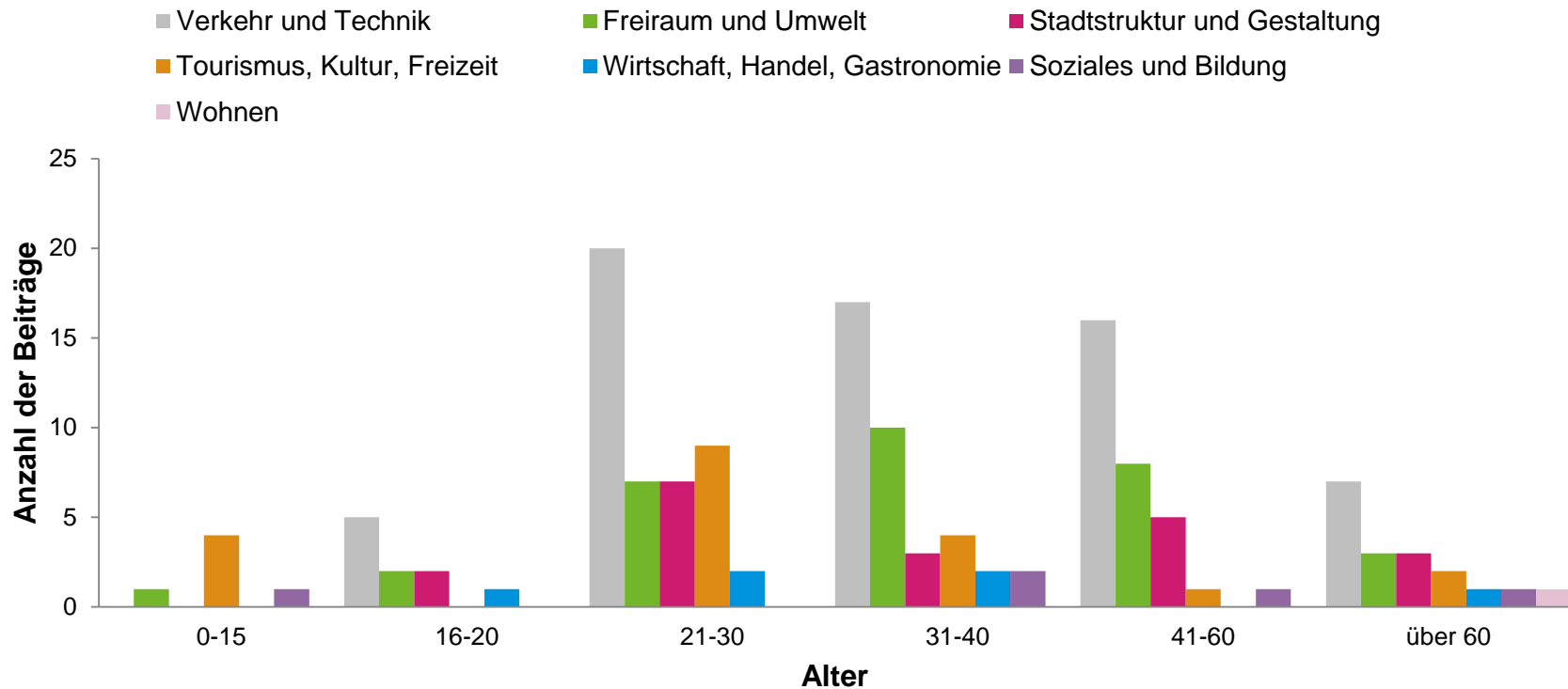




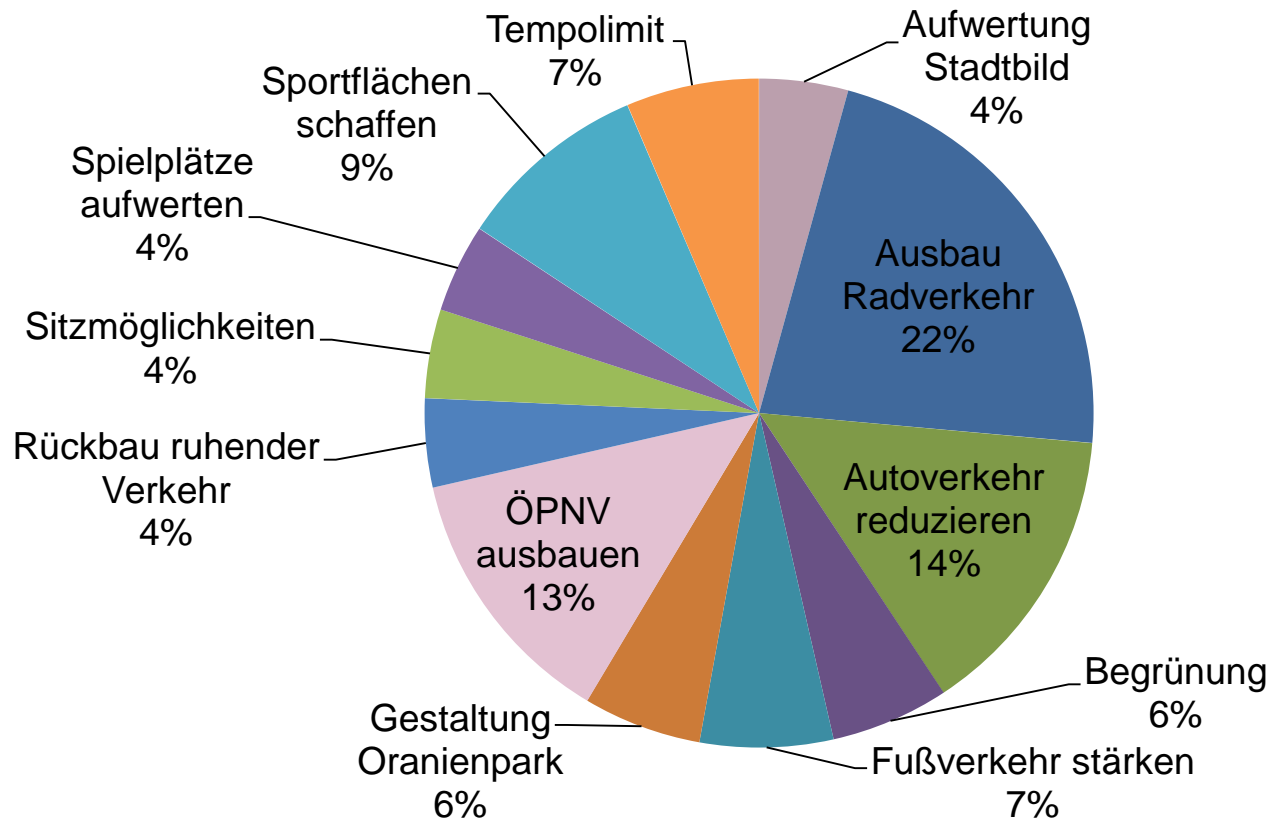
Anzahl der Meldungen je Meldungskategorie



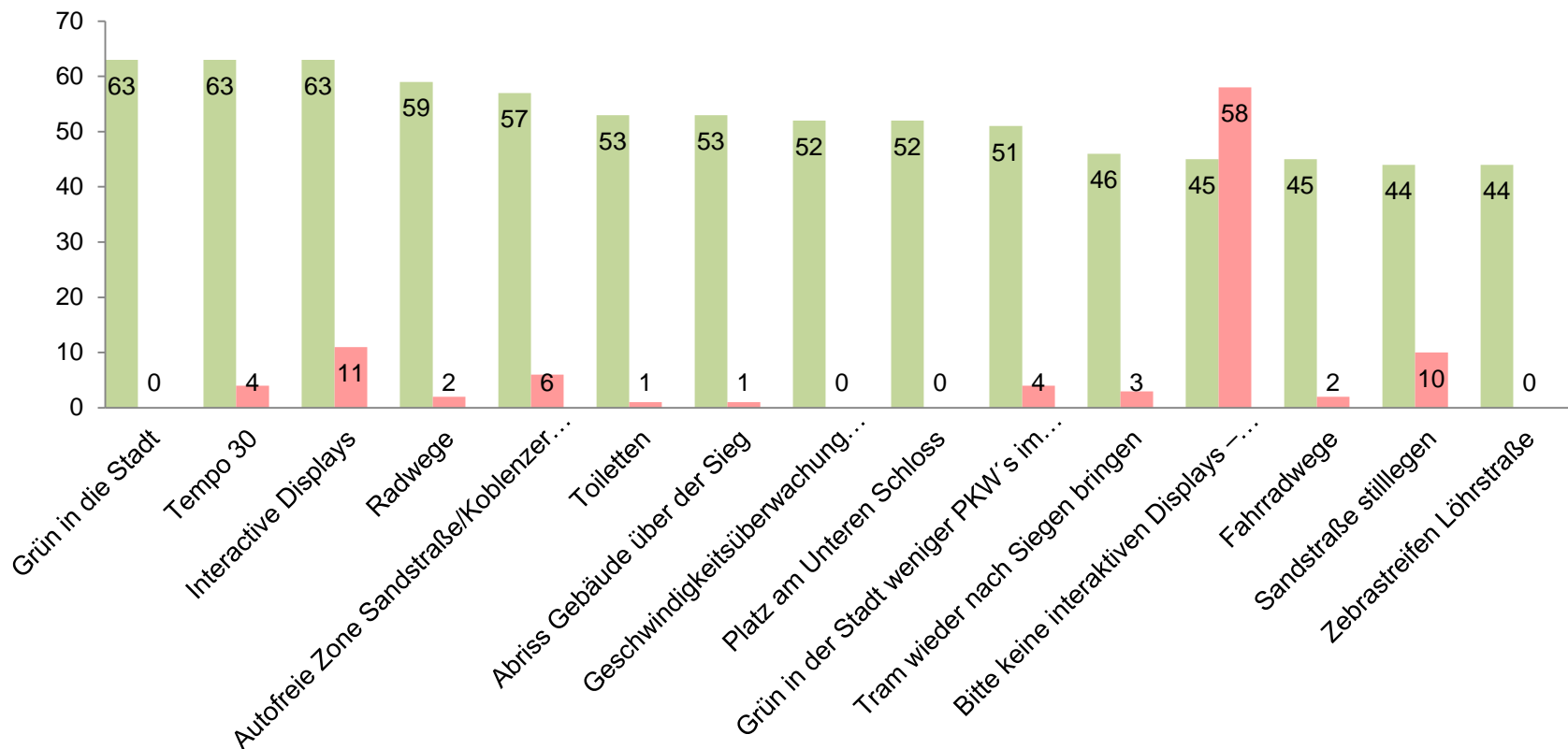
Gemeldete Kategorien nach Alter



Auswertung Kategorien (Obersten 25%)



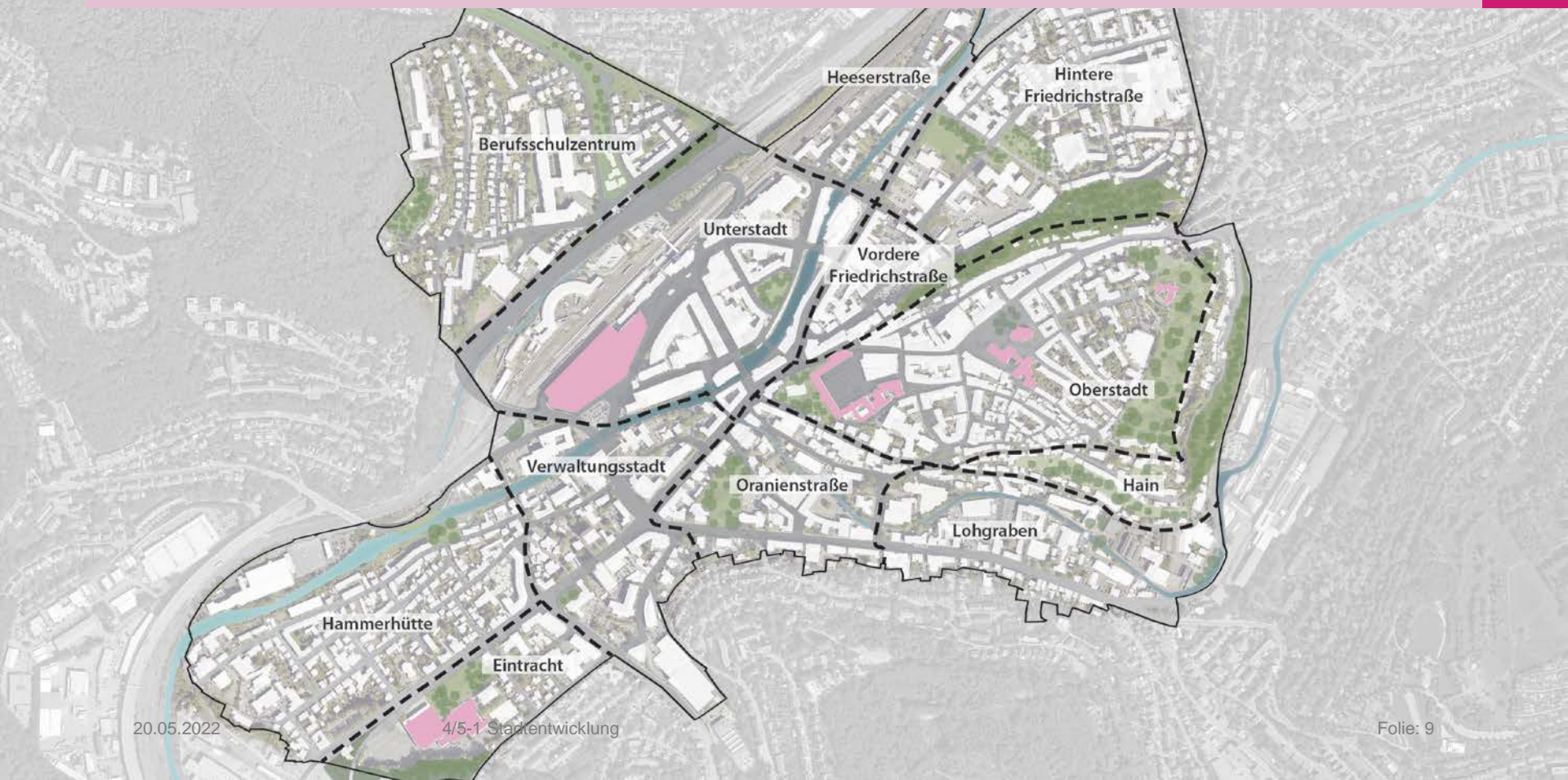
Beiträge mit den meisten Upvotes



Die Ergebnisse der digitalen Beteiligungskarte können weiterhin über folgenden Link abgerufen werden:

<https://beteiligung.nrw.de/portal/siegen/beteiligung/themen/1000740>

Übersicht Quartiere



**Quartiere
Heeserstraße,
Vordere und Hintere Friedrichstraße**

Zugang zur Sieg schaffen

Bluebox sanieren

öffentlicher Kletterpark

Zentrale Sportanlagen

Basketballplatz

Ampelschaltung Fußgänger-,
Fahrrad- und ÖPNV-freundlicher gestalten

Weniger Fahrbahnsuren
für den Autoverkehr

Sandstraße fahrradfreundlich

Friedrichstraße als Verbindung
Kaisergarten - Innenstadt

Fahrradfreundliche Friedrichstraße

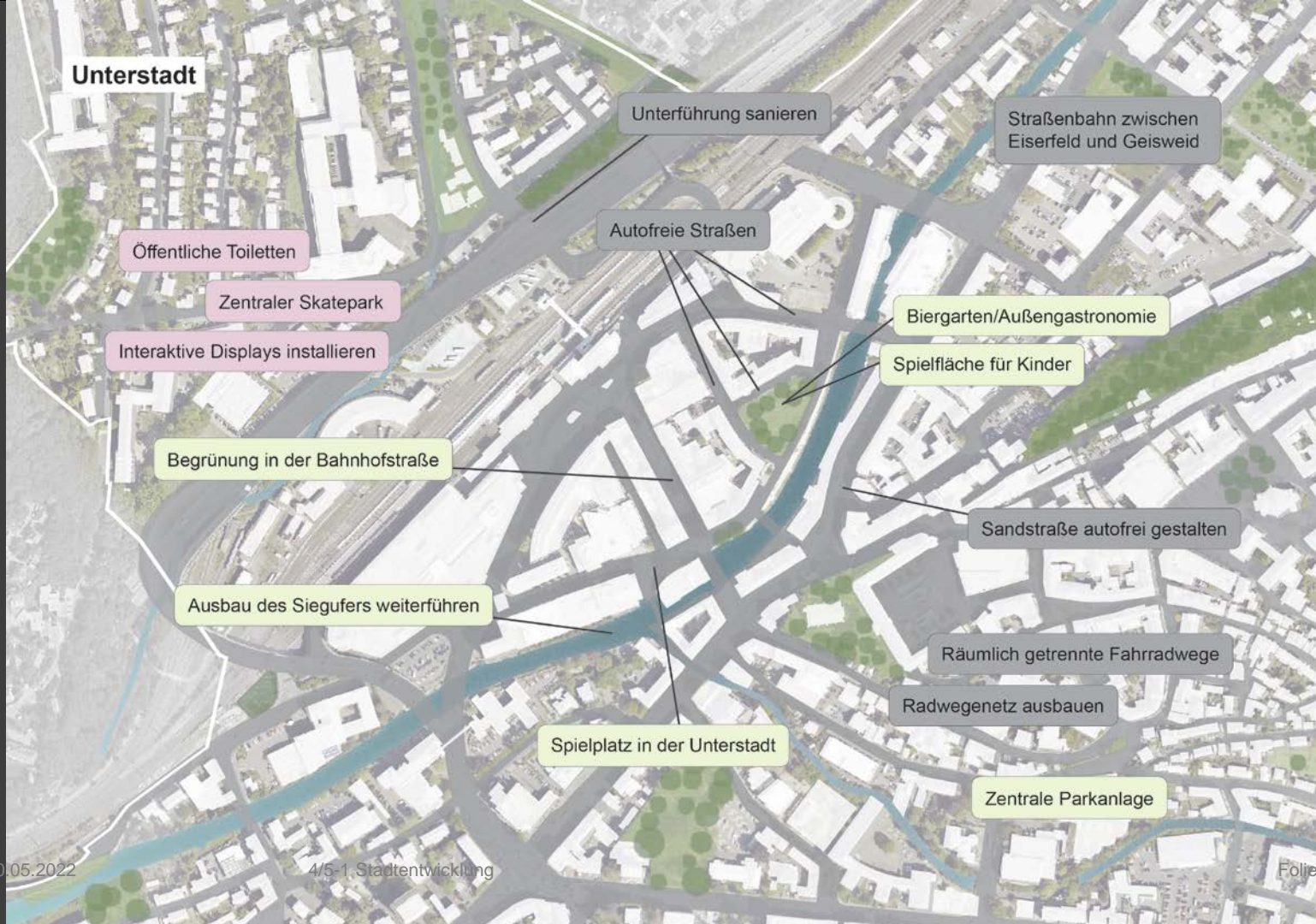
Siebertgtunnel ausbauen

Öffentliche Toiletten

Tempo 30 in der Innenstadt

Straßenbahn zwischen der
Innenstadt und Geisweid

Unterstadt



Berufsschulviertel

Verbesserung der Straßen-
situationen im Stadtgebiet

Parkplatzsituation am Berufskollege

Unterführung sanieren

Fahrradweg unter der HTS gestalten

Tischtennisarena unter der HTS

Oberstadt

Tempo 30 in der Innenstadt

Radwegeführung verbessern

Flächen für Hunde

Radfahrrampel abschaffen

Stadtbibliothek aufwerten

Fassadengestaltung

Tourismusinfo moderner gestalten

Fußgängerbrücke
neu gestalten

Fußgängerzone Sandstraße

Verbindung Ober- und
Unterstadt stärken

Aufenthaltsqualität
schaffen

Spielplatz neu gestalten

Beachvolleyballfeld

Straßenbahn/Transport-
band/Fahrradlift

Erweiterung des Spielplatzes
für Kinder unter 5

Zebrastreifen wieder anbringen

Parkenden Verkehr reduzieren

Begrünung

Wasserspiel

Verkehrsberuhigung

Radweg an der Lohrstraße

Beidseitig für Fahrräder befahrbar

Quartier Lohgraben

Hallenbad erhalten oder passende Alternative schaffen // Freizeitbad in Siegen

Bei Abriss des Hallenbads:
Busbucht integrieren

Hochwasseraspekte regeln

Weiß renaturieren

Radweg entlang der Weiß
bis Kaan-Marienborn

Verlängerung der Busspur bis
Haltestelle Spandauerstraße

Schleifmühlchen attraktiver gestalten

Vorrang für den ÖPNV ausbauen

Quartier Oranienstraße

Straßen autofrei

Ausbau des Radverkehrs

Nur noch zwei Spuren
für den Autoverkehr

Einfahrt von der Koblenz-
straße in Oranienstraße und
Häutebachweg unterbinden

Durchgangsverkehr durch
die Oberstadt stoppen

Boulebahn

Tischtennisplatten

Calisthenics

Basketballfeld

Skatepark

Oranienpark neu gestalten

Barrierefreie Treppenanlage

Quartiere Hammerhütte und Verwaltungsstadt

Stadtstrand

ÖPNV-Beschleunigung an Kochs Ecke

Fußgängerfreundliche Ampelschaltung

Kreuzung aufwerten

Radwege und Aufenthaltsqualität

Barrierefreier Ausbau aller Haltestellen

Baustelle beschleunigen