

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4  
Bereich: Liegenschaften  
Bearbeitet von: Frau Kosch

Siegen,

Beratungsfolge:

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen  
und Liegenschaften**

**09.02.2023**

Kurzbezeichnung:

**Ausschreibung eines bebauten städtischen Grundstücks in der Siegtalstraße (Stadtteil Siegen-Niederschelden) zur Errichtung preiswerten Wohnraums**

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften des Rates der Universitätsstadt Siegen beschließt,

- das bebaute Grundstück „Siegtalstraße 103“ (Gem. Niederschelden Flur 5 Nr. 353) im Konzeptverfahren öffentlich zum Verkauf anzubieten;
- die gegebenenfalls erforderliche Auswahl unter mehreren Bietern/Konzepten gemäß der im beiliegenden Exposé enthaltenen Bewertungskriterien durchzuführen.

### Sachverhalt / Begründung:

Das bebaute Flurstück Gemarkung Niederschelden, Flur 5, Nr. 353, Siegtalstraße 103, soll einer Vermarktung zugeführt werden. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 2.094 m<sup>2</sup> und wird zur Siegtalstraße von einem massiven Mauerwerk gestützt.

Bei dem vorhandenen Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Verwaltungsgebäude (Rathaus Eiserfeld) mit drei Geschossen, einem Untergeschoss und einem ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde zuletzt als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Auf Grund eines Brandschadens ist es nicht mehr bewohnbar und derzeit ungenutzt. Der Schaden ist versicherungstechnisch abgewickelt.

Das Flurstück befindet sich am südlichen Stadtteilrand von Niederschelden und liegt innerhalb der (Ortsabrundungs)Satzung gemäß § 34 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der 1. Änderung für den Stadtteil Niederschelden von 1982. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (überbaubare Fläche) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Als Orientierung für eine mögliche Bebauung wurde eine Planung erstellt, für die ein positiver Bauvorbescheid erteilt wurde. Auch eine Angebotsabgabe über eine Sanierung im Bestand ist möglich.

Die Erschließungsanlagen "Siegtalstraße und Im Drottental" sind endgültig hergestellt und damit erschließungsbeitragsfrei. Das Grundstück unterliegt aber nach der zurzeit geltenden Rechtslage der Straßenbaubeitragspflicht, die als wiederkehrende öffentliche Last mit dem Grundstück verbunden ist. Abwassertechnisch ist das Grundstück voll erschlossen.

Die auf dem Verkaufsgrundstück befindliche Mauer zur Siegtalstraße wird mit entsprechenden Sicherungs- und Unterhaltungspflichten mitveräußert.

Das Grundstück wird mit der Vorgabe angeboten, bedarfsgerechte Mietwohnungen herzustellen. Hierzu muss gemäß geltender politischer Beschlussfassung auf mindestens 25 % der zu errichtenden Bruttogeschossfläche öffentlich geförderter Wohnraum geschaffen werden.

Der Bodenrichtwert beträgt 95,00 €/m<sup>2</sup> für ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück.

Als Eigentümerin der Liegenschaft kann die Stadt Siegen beim Verkauf weitreichende Regelungen - wie beispielsweise Bauverpflichtungen - bestimmen. Darüber hinaus sollen bei der Bewertung eingehender Angebote mittels zuvor aufgestellter Kriterien auch noch weitere Ziele erreicht werden. Der Kaufpreis soll daher wie bereits in der Vergangenheit mit 20 % ein untergeordnetes Gewicht bei der Gesamtbewertung erhalten. Die restlichen 80 % der Bewertung beziehen sich daher auf das eingereichte Konzept.

Aufgrund der schwierigen Ausgangslage sowohl im Falle der Sanierung im Bestand als auch des Neubaus liegt der Entscheidungsfokus auf den eingereichten Konzeptionen. Die beiliegenden Bewertungskriterien legen den Schwerpunkt auf die Erreichung wohnungspolitischer Ziele. Zweiter Baustein sind die städtebaulichen Kriterien, um gestalterisch hochwertige Konzepte zu bevorzugen. Hinzu kommen energetische Kriterien, nach denen ein höherer Effizienzstandard der Gebäude zu einer besseren Bewertung führt. Details hierzu finden sich im in der Anlage beigefügten Exposé, welches Gegenstand der Ausschreibung wird.

### Fazit

Die Verwaltung schlägt vor, das städtische Flurstück Gemarkung Niederschelden, Flur 5, Nr. 353, Siegtalstraße 103, mit dem beiliegenden Exposé zum Verkauf auszuschreiben. Die Bewertung eingehender Angebote soll gemäß den im Exposé enthaltenen Kriterien erfolgen

und der Verkauf sodann an denjenigen Bieter erfolgen, der die höchste Gesamtpunktzahl aus Konzeptbewertung und Kaufpreis erreicht. Der Verkaufsbeschluss wird zu gegebener Zeit mittels separater Verwaltungsvorlage eingeholt.

Die Stadt Siegen behält sich die Entscheidung vor, von einer Veräußerung abzusehen, falls keines der eingehenden Angebote dem Anforderungsprofil in ausreichendem Maße entspricht.

**Finanzielle Auswirkungen** ☐ ja ☒ nein

Gesamtkosten der Maßnahme  €	jährliche Folgekosten  -	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objektbezogene Einzahlungen	Abstimmung mit dem Kämmerer  <input type="checkbox"/> ist erfolgt.  <input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.
------------------------------------	--------------------------------	--------------------------	--	--

#### Veranschlagung

<input type="checkbox"/> im Finanzplan	<input type="checkbox"/> im Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit €	Kostenträger/ Investitionscode Sachkonto
--	--	-------------------------------	---------------------------------------	--

#### Klimaschutz

<b>Klimarelevanz</b>  <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input checked="" type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	<b>Veränderungen CO<sub>2</sub>-Emissionen</b>  <input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input checked="" type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	<b>Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen</b>  <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	<b>Bestehen alternative Handlungsoptionen?</b>  <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
<b>Erläuterung Klimarelevanz</b>  Bis dato ist das betroffene Grundstück bebaut und mit Vegetation und schützenswerter Baumbestand versehen. Diese Vegetation ist zumindest zum Teil zu entfernen, um eine sinnvolle Neubebauung ermöglichen zu können. Im Falle einer Sanierung könnte der Baumbestand weitestgehend erhalten bleiben. Dem Bedarf an dringend gesuchtem, preiswertem Wohnraum soll mit der Ausschreibung Rechnung getragen werden.			
<b>Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)</b>			

Im Auftrag

gez.  
Marlene Krippendorf  
Abteilungsleiterin

Die Verwaltungsvorlage wurde im Rahmen eines Workflows durch die beteiligten Adressaten digital verifiziert und weitergegeben und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage(n): 1. [Anlage zur VL 1193/2022 Exposé](#)