

## **Bekanntmachung der Universitätsstadt Siegen**

Die 32. Sitzung des Bauausschusses findet am

**Mittwoch, 08.05.2024, 17:00 Uhr,**

im Rathaus Geisweid, Lindenplatz 7, 57078 Siegen, Großer Sitzungssaal, statt.

---

### **A.      ÖFFENTLICHE SITZUNG**

1.      Hinweise zur Niederschrift über die Sitzung vom 10.04.2024
2.      Fragestunde
- 2.1    Brandschutz in städtischen Liegenschaften  
- Anfrage der Volt-Fraktion
3.      Anträge gemäß § 9 der Geschäftsordnung
- 3.1    Frühzeitige Beteiligung des Bauausschusses bei städtischen Bauvorhaben  
- Antrag der Volt-Fraktion
4.      Beratung des Verwaltungsentwurfs von Haushaltssatzung/Haushalt 2024 der Uni-  
versitätsstadt Siegen
5.      Fördermaßnahme "Gute Schule 2020"  
- Umsetzungsbericht und Anpassung von Maßnahmen -
6.      Erweiterung Albert-Schweitzer-Schule
7.      Kooperative Baulandentwicklung Wellersberg  
hier: Verkehrsgutachten / Städtebauliche Rahmenplanung / Eckpunkte für städte-  
baulichen Entwurf
8.      113. Änderung des Flächennutzungsplanes / Wald-Kita  
hier: Konzeptionsbeschluss
9.      Mitteilungen der Verwaltung

**B. NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG**

1. Hinweise zur Niederschrift über die Sitzung vom 10.04.2024
2. Entwicklungsstrategie für ein Quartier
3. Bauaufsichtliche und planungsrechtliche Angelegenheiten
4. Projektbericht städt. Hochbaumaßnahmen
5. Hallenbad Weidenau - Sachstand
6. Projektbericht städt. Tiefbaumaßnahmen
7. Vergabeangelegenheiten
8. Verschiedenes
9. Mitteilungen an die Presse

Alle Informationen sind auch im Ratsinformationssystem der Stadt Siegen unter <https://ratsinfo.siegen.de> abrufbar.

---

Siegen, 26.04.2024

Der Bürgermeister



## **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 32. Sitzung des Bauausschusses**

vom:           **08.05.2024**

von:           **17:00 Uhr**

bis:            **18:54 Uhr**

Ort:            **Rathaus Geisweid, Lindenplatz 7,  
57078 Siegen, Großer Sitzungssaal**

#### **Anwesend waren:**

##### Vom Bauausschuss:

Stv Klein, Marc	- als Vorsitzender
Stv Christian, Thomas	
Stv Cziba, Ansgar	
AM Grund, Annegret	
AM Güner, Salih	vertritt Heupel, Rüdiger
AM Krämer, Hartmut	
Stv Lorenz, Reiner	vertritt Yousuf, Himat
Stv Mäckeler, Bernd	
AM Maurer, Michael	vertritt Steffe, Roland
Stv Schneider, Rainer	vertritt Grisse, Robert
Stv Schneider, Silke	vertritt Dil, Yilmaz
AM Schneider, Walter	
Stv Six, Annette	- bis 19.05 Uhr
AM Solms, Harold	vertritt Pfeifer, Joachim
AM Stoker, Daniela	vertritt Schulz, Jürgen
AM Uhlendorf, Jens	
AM Weber, Daniel	vertritt Reifenrath, Frank

##### Beratende Mitglieder:

AM Katz, Heike  
AM Dr. Münch, Jochen  
AM Welter, Christian

Als Zuhörer:

AM Schweisfurth Elke  
Frau Darraz, Ilham

- Begleitung von Frau Schweisfurth

Von der Verwaltung:

StK Cavelius  
StBR Schumann  
VA Kühr  
VA Meyer  
VA Heide  
VA Wieczorek  
VA Krippendorf  
VA Daschke  
VA Mockenhaupt

- bis 17:50 Uhr (TOP 4 ö.T.)  
AbtL. 4/3  
AbtL.4/4  
AGL 4/4-1  
AGL 4/4-2  
AbtL. 4/5  
AGL. 4/5-1  
- als Schriftführerin

Nicht anwesend waren:

Stv Dil, Yilmaz  
Stv Grisse, Robert  
Stv Heupel, Rüdiger  
AM Özcan, Kürsat  
Stv Pfeifer, Joachim  
Stv Reifenrath, Frank  
Stv Schulz, Jürgen  
Stv Steffe, Roland  
AM Yousuf, Himat

vertreten durch Stv Schneider, Silke  
vertreten durch Stv Schneider, Rainer  
vertreten durch AM Güner, Salih  
  
vertreten durch AM Solms, Harold  
vertreten durch AM Weber, Daniel  
vertreten durch AM Stoker, Daniela  
vertreten durch AM Maurer, Michael  
vertreten durch Stv Lorenz, Reiner

**A.       ÖFFENTLICHE SITZUNG****1.       Hinweise zur Niederschrift über die Sitzung vom 10.04.2024**

Es werden keine Hinweise zur Niederschrift gegeben.

**32. BA 08.05.2024**

## 2. Fragestunde

### 2.1 Brandschutz in städtischen Liegenschaften - Anfrage der Volt-Fraktion

Vorlage Nr. AF 1321/2024

Vorlage Nr. AF 1321/2024 A

Die Beantwortung der Anfrage wurde seitens der Verwaltung im Rahmen der Ergänzungsvorlage zur Verfügung gestellt. Eine Nachfrage erfolgte nicht.

- *Der Bauausschuss des Rates der Universitätsstadt Siegen nimmt die Antwort der Verwaltung zum Brandschutz in städtischen Liegenschaften zur Kenntnis.*

32. BA 08.05.2024

## 3. Anträge gemäß § 9 der Geschäftsordnung

### 3.1 Frühzeitige Beteiligung des Bauausschusses bei städtischen Bauvorhaben - Antrag der Volt-Fraktion

Vorlage Nr. AT 356/2024

Mit jedem Vorhaben über 100.000 € den Bauausschuss zu beteiligen blockiere die Verwaltung, so Herr Schumann, da diese Wertgrenze schnell erreicht sei. Vor zwei Jahren habe die Politik die Problematik in Zusammenhang mit dem Vergabeausschuss beraten.

Im Vorfeld würden Projekte vorgestellt und intensiv beraten, wie z. B. der Pavillon des Oberen Schlosses. Der Gestaltungsbeirat tage viermal im Jahr öffentlich, auch würden Projekte vorgestellt, wenn dies speziell gewünscht werde. Da er vermeiden wolle, dass durch einen solchen Antrag die in den letzten Jahren gesteigerte Effektivität zerstört werde, bitte er darum, weiter wie bisher agieren zu können. Bestünde Informationsbedarf oder gebe es Kritikpunkte, könne man sich an die Verwaltung wenden.

Für ihn sei es nicht nachteilig, wenn anstelle von späteren Beratungen, bei denen nur noch weit ausgearbeiteten Ständen zugestimmt werden könne, vorher eine Richtung diskutiert werde. Dadurch gewinne man Zeit und die Effektivität gehe nicht verloren, so Herr Welter.

Vor zwei Jahren habe man die Zuständigkeitsordnung für den Vergabeausschuss verändert, um effektiver arbeiten zu können. Es sei jedoch noch nicht erreicht worden sei, dass im Vorfeld die Lösung feststehe, der man dann nur noch zustimmen müsse, da sich oft erst Fragen ergeben, wenn man bei der Vergabe davon erfahre, so Herr Mäckeler. Es müsse einen Mittelweg gefunden werden, der die Verwaltung nicht ausbremse, aber allen Beteiligten entspreche.

Bei städtischen Hochbaumaßnahmen sei die vorherige Beteiligung des Bauausschusses ab einer bestimmten Wertgrenze von Bedeutung. Dies müsse nicht in Form einer Vorlage erfolgen, sondern sei auch in Form eines Sachstandes, ggf. im nichtöffentlichen Teil, möglich, so Herr Cziba.

Für die Fraktionen der CDU und der GfS stellen die Herren Uhlendorf und Güner fest, dass ihre Fraktionen den Antrag ablehnen.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt:

1. Bei städtischen Bauvorhaben ab einer Wertgrenze von 100.000 € (Kostengruppe 300 – DIN 276) und/oder von Ortsbildprägender Bedeutung wird im Zuge der Bearbeitung und Planung in Leistungsphase 2 der Bauausschuss beteiligt.
2. Am Ende der Leistungsphase 3 erfolgt eine erneute Beteiligung des Bauausschusses.

**Beratungsergebnis: Mehrheitlich dagegen**  
1 Enthaltung (Linke)

**32. BA 08.05.2024**

#### **4. Beratung des Verwaltungsentwurfs von Haushaltssatzung/Haushalt 2024 der Universitätsstadt Siegen**

Vorlage Nr. VL 1725/2024

Herr Stadtkämmerer Cavelius erläutert zunächst das Zustandekommen des Haushaltsplanes. Seit Amtsantritt spreche er sich dafür aus, das Prozedere der Haushaltsplanberatung umzustellen. An für sich müssten sich die Fachausschüsse viel früher mit dem Haushalt beschäftigen und nicht erst bei Vorliegen des Haushaltsplanentwurfes. Intension des NKF sei es, im Vorfeld Vorgaben zu machen, was umgesetzt werden sollte. Die Steuerung der Politik erfolge nicht über einzelne Haushaltsansätze, sondern über Zielvorgaben.

Im Rahmen seiner Ausführungen informiert er über die hohen Personalausfälle in der Kämmererei im Nachgang der Auswirkungen des Cyberangriffs.

Sodann stellt er anhand einer Präsentation die aktuelle Haushaltssituation dar.

➤ *Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigelegt. Im elektronischen Dokument ist sie unter dem entsprechenden Punkt zu sehen.*

Aufgrund seiner Nachfrage zu den anfallenden Zins- und Tilgungsleistungen der Kredite drückt Herr Mäckeler sein Unverständnis aus und ist entsetzt, dass immer wieder „aufgesattelt“ wird. Handhabe dies ein Privatmann in dieser Form, befinde er sich innerhalb eines halben Jahres in der Zwangsvollstreckung.

Herr Cavelius merkt an, die Investitionssumme mache 20 % einer Maßnahme aus. Hinzu kommen 80 % Folgekosten. So lebenswert man die Stadt gestalte, es habe Auswirkungen auf den Haushalt. Er vermisst bei den Investitionen die Folgekostenbetrachtung. Die Investition werde abgeschrieben und die Abschreibung – letztendlich die Tilgung – müsste ebenfalls im Haushalt erwirtschaftet werden.

Sodann berät der Bauausschuss die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Produkte und Haushaltsansätze des Haushaltsplanentwurfes 2024 und geht anhand der Anlage 1 der Verwaltungsvorlage die Produkte im Einzelnen durch.

**01 11 01      Einrichtung für die gesamte Verwaltung  
Seiten 138-144**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**01 13 02      Herstellung, Unterhaltung und Abriss von Gebäuden und baulichen Anlagen  
Seiten 170-203**

Da lediglich die Position „Heizkesseltausch“ aufgeführt ist, fragt Herr Cziba nach einer Auflistung, aus der hervorgeht, welche Anlagen zuerst getauscht würden und um welche Art Ersatzanlage es sich handelt.

Bei 91 Heizanlagen, der derzeit älter als 25 Jahre seien, bestehe die gesetzliche Verpflichtung des Austausches, so Herr Meyer. Die Verwaltung verfüge über eine Prioritätenliste. Es gebe aber bereits 15 Jahre alte Anlagen, die nicht mehr funktionierten. Die Auflistung der für 2024 vorgesehenen Anlagen werde der Niederschrift beigelegt.

➤ *Die Auflistung der in 2024 auszutauschenden Heizanlagen ist der Niederschrift als Anlage beigelegt. Im elektronischen System ist sie unter dem entsprechenden Punkt zu sehen.*

Auf Nachfrage von Herrn Cziba nach Maßnahmen in Zusammenhang mit der Barrierefreiheit (Seiten 180), informiert Herr Meyer, für 2024 sei der komplette Austausch der Aufzüge im Rathaus Geisweid vorgesehen. Sonstige barrierefreie Maßnahmen berücksichtige man nach Möglichkeit bei fast jedem Umbau.

Für das Rathaus Geisweid (Seite 186) sei ein Brandschutzkonzept erstellt worden. Die Maßnahmen würden ausgeschrieben und umgesetzt, so Herr Meyer, auf Nachfrage von Herrn Cziba.

Die Nachfrage von Herrn Cziba, ob die Planungskosten in Höhe von 850.000 € für die Dierwegschule extern vergeben würden, wird durch Herrn Heide bestätigt. Die Ausschreibung gehe spätestens in der nächsten Woche auf den Ausschreibungsmarkt. Die Maßnahme sei am intensivsten von der Cyberattacke betroffen gewesen, da alle Daten neu erstellt werden mussten.

**01 13 03      Gebäudebetrieb  
Seiten 204-212**

Frau Schweisfurth ist dankbar dafür, dass bei den Maßnahmen die Barrierefreiheit berücksichtigt worden ist.

**03 01 02      Grundschulen  
Seiten 291-301**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**03 01 03      Hauptschulen  
Seiten 302-309**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**03 01 04      Realschulen  
Seiten 310-318**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**03 01 05      Weiterbildungskolleg  
Seiten 319-325**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**03 01 06      Gymnasien  
Seiten 326-335**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**03 01 07      Förderschulen  
Seiten 336-343**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**03 01 08      Gesamtschulen  
Seiten 344-353**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**06 02 01      Tageseinrichtungen für Kinder  
Seiten 458-472**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**08 02 01      Stadien und Sportplätze**  
**Seiten 507-517**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**08 03 01      Hallenbäder**  
**Seiten 518-525**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**08 03 02      Freibäder**  
**Seiten 526-532**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**09 01 01      Vermessung und Geodaten**  
**Seiten 536-540**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**09 02 01      Stadtentwicklung**  
**Seiten 541-556**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**09 02 03      Flächennutzungsplanung**  
**Seiten 557-561**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**09 02 04      Baugebietsplanung**  
**Seiten 562-566**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**09 02 05      Verkehrsplanung**  
**Seiten 567-571**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**09 03 01      Grundstücksneuordnung und -wertermittlung**  
**Seiten 572-576**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**10 02 01      Baugenehmigungen und -überwachung  
Seiten 587-591**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**10 03 01      Denkmalschutz und -pflege  
Seiten 592-597**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**11 01 01      Abfallentsorgung  
Seiten 601-607**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**12 01 01      Verwaltung öffentlicher Verkehrsflächen  
Seiten 611-621**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**12 02 01      Gemeindestraßen  
Seiten 622-643**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**12 02 02      Kreisstraßen  
Seiten 644-650**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**12 02 03      Landesstraßen  
Seiten 651-659**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**12 02 04      Bundesstraßen  
Seiten 660-665**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**13 01 01      Herstellung und Pflege von Grünanlagen  
Seiten 676-685**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.



**13 02 02      Städtische Wald- und Forstflächen  
Seiten 691-697**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**13 02 03      Wasserläufe  
Seiten 698-708**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**13 03 01      Friedhofs- und Bestattungswesen  
Seiten 709-715**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**15 02 01      Siegerlandhalle Seiten  
740-748**

Es erfolgen zu diesem Produkt keine Wortmeldungen.

**15 02 02      Bismarckhalle und sonstige Einrichtungen  
Seiten 749-756**

Herr Cziba bittet zur Niederschrift zu geben, ob es um die Lautsprecher oder um die Mikrofonanlage handelt.

➤ **Antwort der Verwaltung:**

*Die Position ist im Haushaltsplan unglücklich formuliert.*

*Es handelt es sich um die ELA-Anlage, also die Elektroakustische Alarmierungsanlage der BMH, über die im Bedarfsfall alle Räume des Gebäudes mit Sprachansagen erreicht werden können. Dies ist eine für den Betrieb der Bismarckhalle zwingend vorgeschriebene Sicherheitseinrichtung.*

Viele Haushaltsansätze würden in verschiedenen Gremien thematisiert, die Fachverwaltung sei aber nur in „ihren“ Fachausschüssen anwesend. Herr Schumann schlägt für die Zukunft eine andere Verfahrensweise vor, was allerdings bedeute, dass sich die Politik bei den Baumaßnahmen auf den jeweiligen Fachausschuss konzentrieren müsse.

- *Der Bauausschuss des Rates der Universitätsstadt Siegen nimmt den Verwaltungsentwurf von Haushaltssatzung/Haushalt 2024 der Universitätsstadt Siegen ~~zustimmend~~ zur Kenntnis.*

**32. BA 08.05.2024**

**5. Fördermaßnahme "Gute Schule 2020"**  
**- Umsetzungsbericht und Anpassung von Maßnahmen -**

Vorlage Nr. VL 1714/2024

Vorlage Nr. VL 1714/2024 A

Herr Heide erläutert die Verwaltungsvorlage sowie die sich ergebenden Ergänzungen, die in der Ergänzungsvorlage dargestellt worden sind.

Wortmeldungen ergeben sich nicht.

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Universitätsstadt Siegen beschließt die Änderung der Liste der vorgeschlagenen Baumaßnahmen im Rahmen des Förderprogramms „Gute Schule 2020“ und nimmt den Umsetzungsstand zur Kenntnis.

**Beratungsergebnis: Einstimmig dafür, 0 Enthaltungen**

**32. BA 08.05.2024**

**6. Erweiterung Albert-Schweitzer-Schule**

Vorlage Nr. VL 1715/2024

Einleitend führt Herr Schumann aus, dass die Politik durch die Vorlage vor Eintritt in irgendwelche Leistungsphasen informiert werde. Die vorgestellte Machbarkeitsstudie solle Grundlage für die Planungsleistung sein.

Sodann erläutert Herr Heide ausführlich die Machbarkeitsstudie für die Erweiterung des Grundschulstandortes Geisweid. Es handele sich um den dem durch die Politik zu fassenden Beschluss vorangehenden Schritt, ob an diesem Standort weitergeplant werden sollte. Als nächstes würde extern die Ausschreibung aller Planungsleistung auf Basis des Standortes erfolgen. Die Studie bedeute nicht, dass die gezeigten Grundriss- und Flächenprogramme auch tatsächlich entstehen. Das sei Aufgabe der zukünftigen Planungsleistungen, die gemeinsam mit dem Bauausschuss entwickelt werden.

- *Die Präsentation der Machbarkeitsstudie zur Albert-Schweitzer-Schule wird aus ausschreibungstechnischen Gründen nicht der Niederschrift beigelegt, sondern seitens der Verwaltung den Fraktionen zur Verfügung gestellt.*

An der sich anschließenden Aussprache beteiligen sich die Herren Cziba, W. Schneider und Mäckeler.

Herr Schumann, und Frau Krippendorf nehmen zu den Fragen der Ausschussmitglieder zu der Möglichkeit eines Verkaufes des Gebäudes Rüsterweg Stellung. Große Erwartungen hin

sichtlich der zu erzielenden Einnahmen dürfe man sich aufgrund der hohen denkmalgerechten Investitionen nicht machen. Nicht seriös sei es zu sagen, mit einem Verkaufserlös einen Teil der Kosten für den Schulstandort abdecken zu können.

Die Aussprache wird wie folgt zusammengefasst:

- Einen Grundschulstandort an einem Standort vorzusehen wird schul- und bautechnisch als sinnvoll angesehen.
- Durch den Bau sei der Rückbau des Containerstandortes erforderlich, es wird die Hoffnung ausgedrückt, dass für die Container noch eine sinnvolle Nutzung gefunden wird.
- Es kommt die Frage auf, welcher Verwendung effektiv das denkmalgeschützte Gebäude Rüsterweg zugeführt werden kann bzw. ob eine Veräußerung des Gebäudes in Betracht kommt.
- Es wird angeregt, an diesem Standort den Bedarf für eine Kindertagesstätte zu prüfen oder zu klären, ob hier sozialer Wohnungsbau umgesetzt werden könnte.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Universitätsstadt Siegen nimmt die Möglichkeiten zur Erweiterung der Albert-Schweitzer-Schule zur Kenntnis und beschließt, die Albert-Schweitzer-Schule entsprechend des in dieser Vorlage dargestellten Vorgehensweise zu erweitern.

**Beratungsergebnis: Einstimmig dafür, 0 Enthaltungen**

**32. BA 08.05.2024**

#### **7. Kooperative Baulandentwicklung Wellersberg hier: Verkehrsgutachten / Städtebauliche Rahmenplanung / Eckpunkte für städtebaulichen Entwurf**

Vorlage Nr. VL 1672/2024

Es ergibt sich eine Aussprache, an der sich die Herren Uhlendorf, Christian, Welter, W. Schneider, Klein, Cziba, Lorenz, Güner sowie Frau S. Schneider und Frau Schweisfurth.

Die Aussprache wird wie folgt zusammengefasst:

#### **CDU- Fraktion**

- Seitens der CDU- Fraktion sollten die drei Konzeptvorschläge nicht weiterverfolgt werden.
- Die verkehrliche Situation sei bereits heute im Bereich Freudenberger Straße/ Wellersbergstraße angespannt. Im oberen Bereich des Wellersberges müsse die kritische Infrastruktur in Form der DRK- Kinderklinik jederzeit angefahren werden können. Durch ein Baugebiet mit 220 Wohneinheiten werde sich der Verkehr weiter erhöhen.
- Die Anzahl der Wohneinheiten müsse abgespeckt werden, damit die Wellersbergstraße den Verkehr aufnehmen könne.

- Unzufrieden ist man mit der Anzahl der Einfamilienhäuser.
- Im Vergleich mit der Vorlage im Dezember habe sich keine Änderung ergeben, die seinerzeit genannten Kritikpunkte seien nicht aufgenommen worden.
- Die Anwesenheit eines Vertreters des Planungsbüros ist erwartet worden, um etwaige Fragen zu beantworten.
- Die Verwaltung soll auf dem Fischbacherberg hinter der alten roten Schule (Bereich Thüringer Straße/Königsberger Straße/ Tilsiter Straße) eine weitere Variante prüfen lassen. Hier sei bereits von Jahrzehnten ein wunderschönes verkehrsberuhigtes Wohngebiet mit schmalen Zuwegungen, einem großen Besucherparkplatz, Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern sowie sozialem Wohnungsbau entstanden.
- Die CDU- Fraktion kann der Vorlage nicht zustimmen und schlägt vor, die Vorlage in den weiteren Beratungsgang zu schieben.
- Was das Thema Quartiersgaragen angeht, sehe man durch alle Generationen die Umsetzbarkeit in der Praxis nicht, wie z. B. bei Familien mit kleinen Kindern, älteren Personen etc. Erteile man eine Vielzahl von Ausnahmegenehmigungen, ihre Fahrzeuge auf dem Grundstück abstellen zu dürfen, dann könne man auch gleich davon Abstand nehmen.
- Es wird die Befürchtung geäußert, dass die Garagen im Neuzustand hell seien, dies sich aber im weiteren Zeitablauf negativ verändere. Darüber hinaus könnten Personen angezogen werden, die man sich nicht wünsche und mit den Bewohnern nichts zu tun haben. In diesem Zusammenhang wird auf den Zustand der Parkhäuser im Stadtgebiet verwiesen.
- Es wird die Frage an die Verwaltung gerichtet, ob es Modelle von Quartiersgaragen gebe, die man sich ansehen könne, um mit Betreibern und Bewohnern zu sprechen und um festzustellen, ob und wie sie funktionieren und wie sie sich optisch darstellen.
- Es wird die seinerzeitige „Jamaika“- Vereinbarung angesprochen, die beinhaltet, dass das Konzept vom Verkehr bis zur Erreichbarkeit der Kinderklinik funktionieren müsse und es sich bei dem Wohngebiet um ein „kleines, feines“ handeln sollte. Auch im Workshop habe keine Einigung geherrscht, sondern es sei kontrovers diskutiert worden.

### **SPD- Fraktion**

- Die SPD- Fraktion begrüßt das Entstehen eines Wohngebietes auf dem Wellersberg.
- Da Wohnraum benötigt wird, wird die Wichtigkeit herausgestellt,
  - der Schaffung möglichst viel bezahlbaren Wohnraums,
  - der Sozialbindung von 30 % sowie eines
  - sozial durchgemischten Wohngebietes mit viele Aufenthaltsqualität.
- Was die Verkehrsanbindung des gesamten Wohngebietes angeht, müsse man sich auf die Verkehrsgutachten verlassen.
- Die Verkehrsplanung innerhalb des Wohngebietes und somit die Verknüpfung von Aufenthaltsqualität und Unterbringung des Verkehrs in Großgaragen wird kritisch gesehen. Für mobilitätseingeschränkte Personen sei ein Weg von 150 m Luftlinie bis zur Garage problematisch.
- Verkehrsberuhigung und Aufenthaltsqualität ist durch andere Maßnahmen, wie Sackgassen, Straßenquerschnitt zu erreichen.
- Das Gebiet ist notwendig, weil es auch um geförderten Wohnungsbau geht. Man sollte sich bewusst sein, dass es derzeit bereits zu wenig Wohnungen gebe und in den nächsten

Jahren massiv Wohnungen aus der Förderung herausfallen. Das sei nicht aufzuholen. Vor dem Hintergrund sei die Umsetzung dieses Gebietes dringlich.

- Aufgrund noch bestehender offener Fragen sollte in dieser Sitzung keine Beschlussempfehlung abgegeben werden.
- Es erfolgt der Appell an das Gremium, wenn ein Kompromissvorschlag der Verwaltung auf dem Tisch liegt, möglichst mit einer breiten Mehrheit über das Wohngebiet abzustimmen. Es wird die Wichtigkeit herausgestellt, dass die Fraktionen, die hinter dem Wohngebiet stehen, auch Kompromissbereitschaft zeigen.
- In Zusammenhang mit den jeweiligen Phasen Planung, Bau und Vermarktung wird zum Thema Quartiersgaragen angemerkt, die Interessenten müssten auch dafür bereit sein.

#### **Volt- Fraktion**

- Die Volt- Fraktion ist grundsätzlich dagegen.
- Hinsichtlich der verkehrlichen Betrachtung schließt man sich den Ausführungen der CDU-Fraktion an.
- Es wird erfragt, ob es Untersuchungen über die Effizienz und die Sinnhaftigkeit von Quartiersgaragen gibt. Solche würden als potentielle Angsträume befürchtet und hätten keinen besonders positiven ökologischen und ökonomischen Nutzen, da diese Garagen gigantische Tiefbaumaßnahmen und Lüftungsanlagen erforderlich machten.
- Nicht nachvollziehbar sei der Schwerpunkt der Verwaltung auf Einfamilienhäuser, entgegen jeder demografischen Erkenntnis. Sollte irgendwann diese Siedlung zum Tragen kommen, seien viele Einfamilienhäuser wieder verfügbar, so dass zukünftig der Bedarf nicht existieren wird.
- In der Variante 3 sei der Schutz des Freiraumes am besten gelungen. Es sollte eine wesentliche planerische Priorität darin liegen, die Wellersbergwiese zu erhalten.
- Es wird die Kritik geäußert, dass aufgrund der Parkplatzpolitik der Kinderklinik viele Beschäftigte nicht die Parkflächen der Klinik nutzen, sondern in den umliegenden Straßen parken. Dieser Parkverkehr müsse mit betrachtet werden.

#### **FDP- Fraktion**

- Es wird kritisch angemerkt, dass seit 24 Jahren die Frage eines Wohngebietes in diesem Bereich diskutiert und wieder verworfen worden sei. Nunmehr stellt die Verwaltung Konzeptvorschläge vor und wieder werde nur das Negative und nicht das Positive, nämlich die Schaffung von neuem Wohnraum, gesehen. Bei der Gestaltung und Umsetzung innerhalb des Wohngebietes handelt es sich um den zweiten Schritt. Man sollte mit dem Thema endlich weiterkommen, die Politik sei dafür verantwortlich, dass in Deutschland nichts mehr „laufe“ und alles stoppt. Es wird dafür plädiert, das Wohngebiet grundsätzlich weiterzuverfolgen und nicht abzulehnen.

#### **Linke- Fraktion**

- Die im Gremium geführte Diskussion wird für katastrophal gehalten. Nach dem stattgefundenen Workshop seien alle begeistert gewesen und es habe Einigkeit geherrscht. Es sei eine Variante gesucht worden, bei dem für 30 % der Wohnungen sozialer Wohnungsbau vorgesehen sei. Der Wellersberg sei das letzte zusammenhängende Baugebiet in der

Stadt. Wenn nicht dort, wo sonst könnte der soziale Wohnungsbau umgesetzt werden. Was im Workshop erarbeitet und in der Vorlage ausgearbeitet worden sei, sollte auf den Weg gebracht werden.

- Unverständlich sei die Abneigung gegen Quartiersgaragen. Diese würden helfen, das Blech geschickt zu verbergen, um das Wohnumfeld und die Wohnqualität zu verbessern.
- Jeder könne Stellflächen erhalten und man verfüge über ein schönes, ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld in einem durchmischten Gebiet.

### **Grüne- Fraktion**

- Es wird festgestellt, dass sich die Anforderungen an das Wohnen verändert haben.
- Wollte man spielende Kinder auf den Straßen haben, müsse man geeignete Maßnahmen schaffen, um das „Blech“ von den Straßen zu entfernen.
- Zum Beispiel Vauban in Freiburg wird angemerkt, man könne so etwas natürlich ablehnen, aber man könne auch einmal etwas Neues ausprobieren.
- Es wird die Erschließung durch den ÖPNV sowie die Überprüfung der fahrradtechnischen Erschließung eingebracht.
- Es mache Sinn, die Fahrzeuge und Garagen zumindest möglichst weit an den Rand zu bringen, ob Quartiersgaragen die allerbeste Lösung darstellen, wolle man nicht behaupten.
- Die Grünen, die die grünen Kuppen freihalten wollen, hätten sich auf einen Kompromiss unter bestimmten Prämissen eingelassen und man hoffe, dass diese Absprachen eingehalten würden.
- Eine Entscheidung über die Vorlage solle im Bauausschuss nicht erfolgen.
- Das Konzept des vorgesehenen Geschosswohnungsbaus werde nur mit Quartiersgaragen sinnvoll umzusetzen sein, wenn die Straßen nicht mit Autos zugeparkt werden sollen. Ansonsten benötige man riesige Parkplätze, ob dies für eine verdichtete Bebauung sinnvoll sei, wird angezweifelt.

### **GfS- Fraktion**

- Es wird die Frage der Vermarktbarkeit thematisiert.
- Der Vorschlag, sich Quartiersgaragen anzusehen, wird für gut gehalten. Von der Architektur können diese schön gestaltet sein, aber aufgrund der Höhenlinien seien enorme Erdarbeiten notwendig. Als Problem wird in diesem Zusammenhang die Finanzierung gesehen.
- Es wird die Bitte geäußert, den Vorlagenentwurf dahingehend zu ändern, dass die Ein- und Zweifamilienhäuser zumindest einen Stellplatz erhalten.
- Es wird das Problem gesehen, dass man etwas plane und man die Grundstücke letztendlich nicht veräußern könne.

### **Inklusionsbeirat**

- Es wird der Wunsch der Anbindung des ÖPNV an das Wohngebiet und nach Verbesserung der Anbindung der Kinderklinik geäußert. Die Klinik sei am Wochenende schlecht erreichbar.

Aufgrund der Aussprache sei die Verwaltung ratlos, was für ein Kompromiss noch entwickelt werden solle. Die Verwaltungsvorlage sei aufgrund des Konsenses des Workshops erstellt worden. Es müsse eine politische Einigung mit einer klaren Aussage des politischen Willens erzielt werden. Das „kleine und feine“ Wohngebiet habe der Rat mit 225 Wohneinheiten beschlossen. Heute kritisiere man die Anzahl dieser Wohneinheiten, weil der Verkehr nicht abgewickelt werden könne. Die Verwaltung lasse Verkehrsgutachten erstellen, berücksichtige die Entwicklungspotentiale der Kinderklinik und zusätzliche Baugrundstücke von Privaten und lasse dies einfließen. Um einen Schritt weiterzukommen, sei zur Unterstützung der grundsätzlichen Machbarkeit vorgeschlagen worden, mikroskopisch den Bereich Freudenberger Straße zu betrachten, so Herr Schumann. Die Verwaltung benötige einen tragfähigen Konsens, um weiterarbeiten zu können.

Andere Städte, wie z. B. Marburg oder Trier gingen den Weg der Quartiersgaragen. Er teile die Sorge nicht, dass es Angstorte werden könnten oder sich Randgruppen dort aufhalten. Es handele sich um ein reines Wohngebiet. Die Kostenfrage stelle sich für ihn nicht, da jeder Private seine Garage oder mehr Grundstücksfläche erwerben müsse, um unterzubringen, was er unterbringen wolle.

Herr Klein fasst zusammen, die Fraktionen hätten grundsätzlich Kompromissbereitschaft signalisiert. Die bisherigen Diskussionen der beiden Ausschüsse werden in den Fraktionen aufgegriffen. Der Anregung, die Vorlage heute ohne Beschlussempfehlung in den weiteren Beratungsgang zu geben, wird zur Abstimmung gestellt.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Universitätsstadt Siegen stimmt der Vorgehensweise zu, die sich aus dem Verkehrsgutachten ergebende Fragestellung hinsichtlich einer möglichen Rückstauproblematik über eine mikroskopische Verkehrssimulation zu untersuchen, sowie das Verkehrsgutachten hinsichtlich der Ausgangsparameter (nicht benötigtes Tiergartenparkhaus) mit einem zusätzlichen Prognose-Planfall zu aktualisieren.
2. Der Rat der Universitätsstadt Siegen nimmt die drei Varianten der städtebaulichen Rahmenplanung zur Kenntnis.
3. Der Rat der Universitätsstadt Siegen beschließt die Variante 2a als Grundlage für den städtebaulichen Entwurf und stimmt den in der Sachdarstellung erläuterten Eckpunkten A-C für die vertiefende Ausarbeitung zu.

**Beratungsergebnis: Überweisung ohne Abstimmung in den weiteren Beratungsgang**

**32. BA 08.05.2024**

**8. 113. Änderung des Flächennutzungsplanes / Wald-Kita  
hier: Konzeptionsbeschluss**

Vorlage Nr. VL 1719/2024

Waldkitas befänden sich naturgemäß im Wald, vor diesem Hintergrund überrasche ihn die Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes. Prinzipiell seien Waldkitas positiv und würden stark nachgefragt, so Herr Cziba.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften stimmt der Konzeption zur 113. Änderung des Flächennutzungsplanes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung von Wald-Kitas an den ausgewählten Standorten gemäß Anlage 1 im Stadtgebiet zu schaffen, grundsätzlich zu und beauftragt die Verwaltung, die hierfür erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten.

**Beratungsergebnis: Einstimmig dafür, 0 Enthaltungen**

**32. BA 08.05.2024**

**9. Mitteilungen der Verwaltung**

1. Frau Krippendorf informiert, am 18.04.2024 habe eine Veranstaltung zur Breslauer Straße am Fischbacherberg stattgefunden. Die Einladung habe sehr viel Interesse hervorgerufen. Es habe auch Anwesende gegeben, die sich eigentlich für den Wellersberg interessiert hätten, aber auf Grund des absehbaren Zeitfortschritts in Zusammenhang mit dem Fischbacherberg gekommen seien. Die Teilnehmer hätten sich sowohl für Mietwohnungsbau als auch für Einfamilienhäuser interessiert.

Die Verwaltung habe im Vorfeld Bohrmaßnahmen vorgenommen, um die bergbauliche Situation abzuklären. Dies sei abgeschlossen, als erstes Ergebnis sei festzustellen, dass Beeinträchtigungen für die Umsetzung des Gebietes derzeit nicht zu sehen bzw. in den Griff zu bekommen seien.

Dass sich Personen dafür interessieren und die Gegner verstummt seien, sei eine positive Nachricht. Auch dort gebe es eine gute Mischung von Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau. Die Frage sei lediglich, wer die Umsetzung in Angriff nehme. Ohne einen Bauträger seien Reihenhäuser schlecht sinnvoll zu erstellen. Es sei verschenkte Planungsleistung, wenn dies jeder selber mache. Man sollte gemeinsam planen, projektieren und vermarkten, so Herr Cziba.

**32. BA 08.05.2024**

2. Herr Schumann informiert, der Herrengarten befinde sich derzeit final in der Fertigstellung. Bei den Baumpflanzungen bestünden seitens der neuen Landschaftsgärtnerin Bedenken, die derzeit vorgesehene Mehlsbeere zu pflanzen, da in der Literatur von einer leichten Giftigkeit oder Ungenießbarkeit gesprochen werde. Direkt in der Nähe befinde




sich der Wasserbrunnen, wo sich Kinder aufhalten werden. Die Auswahl der Mehlbeere sei seinerzeit aufgrund der Ähnlichkeit zum Granatapfel erfolgt. Aufgrund der Bedenken und aus Sicherheitsgründen werde der Vorschlag gemacht, die vorgesehenen Bäume der Mehlbeere durch einen anderen Baum zu ersetzen, deren Blätter ebenfalls kupferrot gefärbt seien, aber dem Granatapfel ähnliche essbare Früchte habe.

Herr Cziba bittet um Angabe in der Niederschrift, um welchen Baum es sich bei dem Ersatz handelt.

**Antwort der Verwaltung:**

*Es handelt sich um eine Kupfer-Felsenbirne. (Amelanchier lamarckii)*




Pflanzen > Bienengehölze, Klimabäume, Formgehölze, Laubgehölze

## Amelanchier lamarckii

### Kupfer-Felsenbirne

**Hauptmerkmale:** [Alle Merkmale >](#)

<b>Höhe</b>	5 bis 8 m
<b>Breite</b>	3 bis 5 m
<b>Blütezeit</b>	April, Mai
<b>Licht</b>	<input type="radio"/> Sonne, <input checked="" type="radio"/> Absonnig, <input type="radio"/> Lichter Schatten
<b>pH-Wert</b>	sauer, schwach sauer, neutral, schwach alkalisch
<b>Boden</b>	lehmig, salzverträglich, durchlässig, alle Substrate



- *Der Bauausschuss des Rates der Universitätsstadt Siegen nimmt die Mitteilungen der Verwaltung zur Kenntnis.*

**32. BA 08.05.2024**

gez. Klein  
Vorsitzender

gez. Mockenhaupt  
Schriftführerin

## **A N F R A G E**

gemäß § 8 der Geschäftsordnung für den Rat der Universitätsstadt Siegen  
und seine Ausschüsse

<b>Anfragesteller/in</b>	<b>Volt- Fraktion</b>
<b>Eingang</b>	<b>09.04.2024</b>
<b>Federführend</b>	<b>GB 4, Abt. 4/4</b>

Beratungsfolge:

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

**Bauausschuss**

**08.05.2024**

Betreff:

**Brandschutz in städtischen Liegenschaften**  
**- Anfrage der Volt-Fraktion**

Rathaus Siegen  
Herrn Bürgermeister Steffen Mues  
Herrn Marc Klein, Vorsitzender Bauausschuss  
Markt 2

EINGANG BÜRGERMEISTER	
- 9. April 2024	
GB	PR
Abt.	INSTRUMENT

57072 Siegen

Siegen, 25.03.2024

**Anfrage gemäß §8 der Geschäftsordnung des Rates der Universitätsstadt Siegen zur 32. Sitzung des Bauausschusses am 08.05.2024**

**Betreff: Brandschutz in städtischen Liegenschaften**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
Sehr geehrter Herr Klein,

die Fraktion Volt im Rat der Stadt Siegen bittet um Beantwortung folgender Anfrage zur nächsten Sitzung des Bauausschusses am 08.05.2024.

**Anfrage:**

1. Für welche städtischen Gebäude für die ein Brandschutzkonzept im Zuge des Bauantragsverfahrens zum Antragszeitpunkt erforderlich war gibt es kein Brandschutzkonzept?
2. Wir bitten um tabellarische, datierte Auflistung folgender Informationen für alle Liegenschaften der Stadt Siegen mit vorliegendem Brandschutzkonzept:
  - Aufstellungsjahr des Brandschutzkonzeptes
  - Fortschreibungen von Planung und tatsächlicher Ausführung
  - sachverständige Abnahmen
3. Für welche Liegenschaften gibt es kein Brandschutzkonzept? Wird davon ausgegangen, dass der Bestandsschutz die aktuellen Anforderungen erfüllt?
4. Werden/wurden die Abnahmen durch unabhängige Sachverständige vorgenommen?
5. Hat ein nicht ausreichender Brandschutz Auswirkungen auf die grundsätzliche Deckung im Schadensfall oder die Höhe der Prämie der Feuerversicherung?



Samuel Wittenburg  
Fraktionsvorsitzender



Christian Welter  
s. B. Bauausschuss

## A N F R A G E

gemäß § 8 der Geschäftsordnung für den Rat der Universitätsstadt Siegen  
und seine Ausschüsse

Anfragesteller/in	Volt- Fraktion
Eingang	09.04.2024
Federführend	GB 4, Abt. 4/4

Beratungsfolge:

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

Bauausschuss

08.05.2024

Betreff:

**Brandschutz in städtischen Liegenschaften  
- Anfrage der Volt-Fraktion**

### Antwort:

Grundsätzlich ist gem. § 70 BauO NRW 2018 lediglich bei sog. „*großen Sonderbauten*“ ein Brandschutzkonzept mit einem Bauantrag einzureichen. Die Definition großer Sonderbau erfolgt gem. § 50 BauO NRW 2018.

Handelt es sich um keinen sogenannten „*großen Sonderbau*“, so ist gem. § 64 Abs.1 Nr.1d der Brandschutz ebenfalls zu prüfen. In diesem Fall ist aber kein Brandschutzkonzept vorzulegen, es genügt entweder eine Aussage zum Brandschutz seitens des Planenden oder ggf. die Vorlage einer *brandschutztechnischen Stellungnahme* .

*Brandschutzkonzepte* wurden grundsätzlich erst seit der Neuerung der BauO NRW aus dem Jahr 2000 erforderlich, unter denselben Voraussetzungen wie bereits oben ausgeführt. Lediglich die Definition des „*großen Sonderbaus*“ wurde fortlaufend angepasst/umgeändert.

Vor 2000 gab es keine *Brandschutzkonzepte*, maximal erfolgten brandschutztechnische Angaben in den Plänen zum Bauantrag.

Sofern also ein Objekt vor 2000 errichtet wurde, besteht zunächst einmal Bestandschutz für diese Gebäude. Dieser sogenannte Bestandschutz findet jedoch seine Grenzen:

**Bei Nutzungsänderung, Um- oder Anbauten:**

Sobald eine wesentliche Änderung, Um- oder Anbauten stattfinden, die einer Baugenehmigung bedürfen, muss dem Bauantrag ein Brandschutzkonzept (BSK) hinzugefügt werden. Das BSK muss jedoch nicht zwangsläufig für das gesamte Objekt erstellt werden! Hier kann in Abstimmung mit Planer, Fachplaner und Bauaufsicht ein bestimmter Bereich (Brandabschnitt) festgelegt werden.

Sind die Maßnahmen derart weitreichend und betreffen das gesamte Objekt, so ist ein BSK auch entsprechend für das Gesamtobjekt vorzulegen.

**Anpassungsverlangen nach § 59 BauO NRW:**

Ein Anpassungsverlangen baulicher Gegebenheiten kommt lediglich dann in Frage, wenn ein bestehendes Objekt derart von den aktuell vorhandenen baurechtlichen Anforderungen abweicht, dass eine konkrete Gefahr besteht. Die Anpassung dient der akuten Sicherstellung für Leben oder Gesundheit. Stellt die Bauaufsicht fest, dass ein solcher Fall vorliegt, müssen Maßnahmen getroffen werden. Sind diese Maßnahmen so weitreichend, dass es hierfür einer Baugenehmigung bedarf, so ist ggf. auch ein BSK erforderlich. In solch einem Fall muss auch hier wieder die Abstimmung zwischen Planer, Fachplaner und Bauaufsicht stattfinden, um den Prüfungsumfang festzulegen; beispielsweise die Erstellung eines BSK für einen Teilbereich oder das gesamte Objekt.

Grundsätzlich liegt ein solches Anpassungsverlangen vor bei

- funktionsuntüchtigem Treppenhaus,
- fehlendem 2. notwendigem Rettungsweg,
- nicht sichergestelltem 1. Rettungsweg oder
- nicht ausreichender Anzahl und Breiten bei Notausgängen.

Eine ständige Evaluation des Brandschutzes von Sonderbauten stellt der Gesetzgeber auch über die *Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten* (Prüfverordnung - PrüfVO NRW) vom 24.11.2009 sicher.

Demnach hat die Bauaufsichtsbehörde in Zeitabständen von höchstens drei Jahren

- Verkaufsstätten im Sinne der Sonderbauverordnung und
- Versammlungsstätten im Sinne der Sonderbauverordnung

und in Zeitabständen von höchstens sechs Jahren

- Krankenhäuser,
- Beherbergungsstätten im Sinne der Sonderbauverordnung mit mehr als 60 Betten,
- Hochhäuser mit mehr als 60 m Höhe,
- Großgaragen im Sinne der Sonderbauverordnung,
- allgemeinbildende und berufsbildende Schulen, soweit sie nicht ausschließlich der Unterrichtung Erwachsener dienen,
- Einrichtungen mit Räumen für Pflege- und Betreuungsleistungen von mehr als insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche in einem Gebäude und

- Kindergärten und Horte mit mehr als 4 Gruppen zu prüfen.

Bei der wiederkehrenden Prüfung überprüft die Bauaufsichtsbehörde, ob das Gebäude nach den Vorgaben der Baugenehmigung genutzt wird.

Dabei ist auch die Einhaltung der Betriebsvorschriften zu überwachen und festzustellen, ob die Prüfungen der technischen Anlagen fristgerecht durchgeführt und etwaige Mängel beseitigt worden sind. Der Feuerwehr - der zuständigen Behörde für die Brandschau - ist Gelegenheit zur Teilnahme an den Prüfungen zu geben. Dies erfolgt bei den städtischen Gebäuden über die Beteiligung der Brand-schutzdienststelle der Feuerwehr Siegen.

**Aufgrund der zuvor dargestellten Sachverhalte müsste für eine detaillierte Auflistung aller städtischen Liegenschaften das Bestehen oder nicht Bestehen von Brandschutzkonzepten bzw. deren Notwendigkeit betreffend zunächst eine Analyse aller einzelnen Baugenehmigungsakten mit einhergehender Bewertung erfolgen. Dieser Aufwand ist immens und würde mindestens Monate an Arbeitszeit in Anspruch nehmen.**

#### **Zur Feuerversicherung (5.):**

Die städtischen Gebäude sind über eine Rahmenvereinbarung mit Sonderkonditionen bei der *Provincial*, bzw. der *Feuer Schaden Gemeinschaft* versichert. Jedes Gebäude wird jedoch mit einer separaten Versicherungsscheinnummer geführt. Insofern ergibt sich die Höhe der pro Objekt zu zahlenden Einzelprämie aus dem Wert/Bauart des Gebäudes (hier i.d.R. die Versicherungssumme 1914), da diese zum gleitenden Neuwert versichert sind. Ein ausreichender Brandschutz und somit Versicherungsschutz, ist als gegeben anzunehmen, wenn das Gebäude die gültigen Normen des Brandschutzes zum Zeitpunkt der Errichtung erfüllen.

Eine, auf die heutigen Standards des Brandschutzes abstellende Risikobewertung der Bestandsgebäude, ist nicht erforderlich. Die Höhe der Versicherungsprämie wird von den unterschiedlichen zeitlichen Standards des seinerzeit geltenden Brandschutzes nicht tangiert. (Ausnahmen Denkmalschutz usw.).

Rathaus Siegen  
Herrn Bürgermeister Steffen Mues  
Herrn Marc Klein, Vorsitzender Bauausschuss  
Markt 2

EINGANG BÜRGERMEISTER	
- 9. April 2024	
GB	PR
Abt.	INSTRUMENT

57072 Siegen

Siegen, 25.03.2024

**Anfrage gemäß §8 der Geschäftsordnung des Rates der Universitätsstadt Siegen zur 32. Sitzung des Bauausschusses am 08.05.2024**

**Betreff: Brandschutz in städtischen Liegenschaften**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
Sehr geehrter Herr Klein,

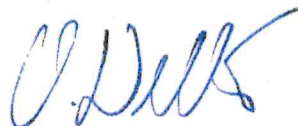
die Fraktion Volt im Rat der Stadt Siegen bittet um Beantwortung folgender Anfrage zur nächsten Sitzung des Bauausschusses am 08.05.2024.

**Anfrage:**

1. Für welche städtischen Gebäude für die ein Brandschutzkonzept im Zuge des Bauantragsverfahrens zum Antragszeitpunkt erforderlich war gibt es kein Brandschutzkonzept?
2. Wir bitten um tabellarische, datierte Auflistung folgender Informationen für alle Liegenschaften der Stadt Siegen mit vorliegendem Brandschutzkonzept:
  - Aufstellungsjahr des Brandschutzkonzeptes
  - Fortschreibungen von Planung und tatsächlicher Ausführung
  - sachverständige Abnahmen
3. Für welche Liegenschaften gibt es kein Brandschutzkonzept? Wird davon ausgegangen, dass der Bestandsschutz die aktuellen Anforderungen erfüllt?
4. Werden/wurden die Abnahmen durch unabhängige Sachverständige vorgenommen?
5. Hat ein nicht ausreichender Brandschutz Auswirkungen auf die grundsätzliche Deckung im Schadensfall oder die Höhe der Prämie der Feuerversicherung?



Samuel Wittenburg  
Fraktionsvorsitzender



Christian Welter  
s. B. Bauausschuss

## **A N T R A G**

gemäß § 9 der Geschäftsordnung für den Rat der Universitätsstadt Siegen  
und seine Ausschüsse

<b>Antragsteller/in</b>	<b>Volt- Fraktion</b>
<b>Eingang</b>	<b>09.04.2024</b>
<b>Federführend</b>	<b>GBL 4</b>

Beratungsfolge:

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

**Bauausschuss**

**08.05.2024**

Betreff:

**Frühzeitige Beteiligung des Bauausschusses bei städtischen Bauvorhaben  
- Antrag der Volt-Fraktion**



Rathaus Siegen  
Herrn Bürgermeister Steffen Mues  
Herrn Marc Klein, Vorsitzender Bauausschuss  
Markt 2

EINGANG BÜRGERMEISTER	
- 9. April 2024	
GB <i>C 4</i>	PR
Abt.	INSTITUTE

57072 Siegen

Siegen, 25.03.2024

**Antrag gemäß §9 der Geschäftsordnung des Rates der Universitätsstadt Siegen zur 32. Sitzung des Bauausschusses am 08.05.2024**

**Betreff: Frühzeitige Beteiligung des Bauausschusses bei städtischen Bauvorhaben**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
Sehr geehrter Herr Klein,

die Fraktion Volt im Rat der Stadt Siegen bittet, folgenden Antrag zur nächsten Sitzung des Bauausschusses am 08.05.2024. zuzulassen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss beschließt:

1. Bei städtischen Bauvorhaben ab einer Wertgrenze von 100.000 € (Kostengruppe 300 - DIN 276) und/oder von Ortsbildprägender Bedeutung wird im Zuge der Bearbeitung und Planung in Leistungsphase 2 der Bauausschuss beteiligt.
2. Am Ende der Leistungsphase 3 erfolgt eine erneute Beteiligung des Bauausschusses.

**Begründung:**

Die bisherige Praxis der späten oder fehlenden Beteiligung bietet dem Bauausschuss keine Möglichkeit, grundlegende Weichenstellungen vor Festlegung einer Planung mitzugestalten, etwa bzgl. Gestaltung und städtebaulicher Einbindung. Durch eine zu späte Beteiligung kommt es immer wieder zu Mehrkosten und Verzögerungen. In den letzten Jahren ist es mehrfach zu gravierenden Änderungen und unbefriedigenden Planungsergebnissen gekommen. In einzelnen Fällen, bspw. Musikpavillon, hat dieses sogar zu einem Verfall von Fördermitteln geführt, weil Planungen nicht im vorgegebenen Kostenrahmen realisiert werden konnten.



Samuel Wittenburg  
Fraktionsvorsitzender



Christian Welter  
s. B. Bauausschuss

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4  
Bereich: Beigeordneter 4  
Bearbeitet von: Herrn Bockemühl

Siegen, 15.04.2024

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

**Bauausschuss** **08.05.2024**

Kurzbezeichnung:

**Beratung des Verwaltungsentwurfs von Haushaltssatzung/Haushalt 2024 der Universitätsstadt Siegen**

### Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss des Rates der Universitätsstadt Siegen nimmt den Verwaltungsentwurf von Haushaltssatzung/Haushalt 2024 der Universitätsstadt Siegen zustimmend zur Kenntnis.

### Sachverhalt / Begründung:

Als Grundlage für die Beratungen sind in der beiliegenden Auflistung auszugsweise die den Bauausschuss betreffenden Produkte zusammengestellt.

Als Anlage sind zudem die Kennzahlen der Abteilung 4/4 zu städtischen Schulen beigefügt.

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

Klimarelevanz	Veränderungen CO <sub>2</sub> -Emissionen	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen	Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	<input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
<b>Erläuterung Klimarelevanz</b>          			
<b>Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)</b>          			

In Vertretung

gez.

Henrik Schumann  
Stadtbaurat

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

## Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage Nr. 1725/2024

Produkt	Produktbezeichnung	zuständige Abteilung	Seiten
01 11 01	Einrichtung für die gesamte Verwaltung	4/4	138-144
01 13 02	Herstellung, Unterhaltung und Abriss von Gebäuden und baulichen Anlagen	4/4	170-203
01 13 03	Gebäudebetrieb	4/4	204-212
03 01 02	Grundschulen	5/4	291-301
03 01 03	Hauptschulen	5/4	302-309
03 01 04	Realschulen	5/4	310-318
03 01 05	Weiterbildungskolleg	5/4	319-325
03 01 06	Gymnasien	5/4	326-335
03 01 07	Förderschulen	5/4	336-343
03 01 08	Gesamtschulen	5/4	344-353
06 02 01	Tageseinrichtungen für Kinder	5/2	458-472
08 02 01	Stadien und Sportplätze	2/5	507-517
08 03 01	Hallenbäder	2/5	518-525
08 03 02	Freibäder	2/5	526-532
09 01 01	Vermessung und Geodaten	4/2	536-540
09 02 01	Stadtentwicklung	4/5	541-556
09 02 03	Flächennutzungsplanung	4/5	557-561
09 02 04	Baugebietsplanung	4/5	562-566
09 02 05	Verkehrsplanung	4/1	567-571
09 03 01	Grundstücksneuordnung und -wertermittlung	4/2	572-576
10 02 01	Baugenehmigungen und -überwachung	4/3	587-591
10 03 01	Denkmalschutz und -pflege	4/3	592-597
11 01 01	Abfallentsorgung	2/2	601-607
12 01 01	Verwaltung öffentlicher Verkehrsflächen	4/1	611-621
12 02 01	Gemeindestraßen	4/1	622-643
12 02 02	Kreisstraßen	4/1	644-650
12 02 03	Landesstraßen	4/1	651-659
12 02 04	Bundesstraßen	4/1	660-665
13 01 01	Herstellung und Pflege von Grünanlagen	4/6	676-685
13 02 02	Städtische Wald- und Forstflächen	4/6	691-697
13 02 03	Wasserläufe	ESi	698-708
13 03 01	Friedhofs- und Bestattungswesen	4/6	709-715
15 02 01	Siegerlandhalle	Siegerlandhalle	740-748
15 02 02	Bismarckhalle und sonstige Einrichtungen	Siegerlandhalle	749-756

#### Kennzahlen der Abt. 4/4 - Zentrale Gebäudewirtschaft - zu städtischen Schulen zum Haushalt 2024

	KGSt Median 2018	Stadt Siegen 2018	KGSt Median 2019	Stadt Siegen 2019	KGSt Median 2020	Stadt Siegen 2020	KGSt Median 2021	Stadt Siegen 2021	KGSt Median 2022	Stadt Siegen 2022	Einheit
<b>Kostenträger 01.13.02.00</b>											
1 Erhaltungsaufwand pro qm BGF (ohne Wartungskosten)	5,17	12,32	9,30	14,24	8,31	15,53	8,63	15,39	14,33	15,58	Euro
2 Erhaltungsaufwandsanteil am Gebäudeneubauwert (gem. KGSt liegt die Substanzerhaltungsschwelle bei 1,2 %)	0,42	0,86	0,55	0,95	0,52	1,03	0,52	0,99	0,58	0,77	Prozent

	KGSt Median 2018	Stadt Siegen 2018	KGSt Median 2019	Stadt Siegen 2019	KGSt Median 2020	Stadt Siegen 2020	KGSt Median 2021	Stadt Siegen 2021	KGSt Median 2022	Stadt Siegen 2022	Einheit
<b>Kostenträger 01.13.03.00</b>											
1 Reinigungskosten											
Reinigungskosten Unterhalt/Boden ER und FR pro qm JRF	0,1014	0,087	0,0944	0,089	0,1058	0,096	0,104	0,093	0,103	0,098	Euro
Reinigungskosten Unterhalt/Boden ER pro qm JRF	0,1144	0,116	0,1180	0,124	0,1382	0,112	0,107	0,1385	0,107	0,1312	Euro
Reinigungskosten Unterhalt/Boden FR pro qm JRF	0,0883	0,082	0,0898	0,084	0,0916	0,094	0,104	0,094	0,104	0,093	Euro
2 Stromverbrauchskosten pro qm BGF	3,11	2,17	3,07	2,16	2,75	2,16	2,76	2,46	2,87	2,04	Euro
3 Wärmeverbrauchskosten pro qm BGF	5,02	2,98	5,13	3,59	3,80	3,18	5,32	3,61	4,94	2,97	Euro
4 Versicherungskosten pro qm BGF	0,6964	1,45	0,6894	1,49	0,6937	1,55	0,84	1,59	0,86	1,69	Euro
5 Hausmeisterkosten pro qm BGF	6,29	6,84	6,21	6,83	6,47	6,81	7,04	6,73	6,97	6,4	Euro
6 Betriebskosten pro qm BGF	30,83	25,74	31,34	26,68	29,80	26,66	32,06	27,56	31,81	27,1	Euro
7 Betriebskosten pro Nutzer	482,71	537,08	515,87	549,88	505,59	541,45	561,60	555,1	561,60	508,22	Euro
8 Fläche pro Nutzer	17,85	20,86	17,26	20,61	17,76	20,31	17,43	20,14	17,43	18,75	qm

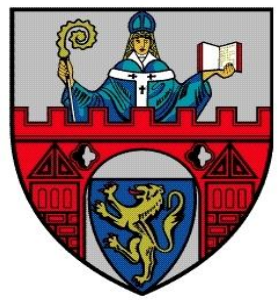
#### Legende:

ER = Eigenreinigung

FR = Fremdreinigung

JRF = Jahresreinigungsfläche

BGF = Bruttogrundfläche



Entwurf  
Haushaltssatzung 2024  
Universitätsstadt Siegen

Bauausschuss  
8. Mai 2024

Stadtkämmerer Wolfgang Cavelius

- Wie gewonnen – so zerronnen:
- Mit allerlei Buchungshaltungstricks, die das 3. NKF-WEG bei sehr wohlwollender Rechtsauslegung bieten soll, wird versucht die Kommunen vor der Haushaltssicherung zu bewahren.
- Aber egal wie: Es fehlt an echtem Cash. So werden die Dispokredite in 2024 um min. 21 - 25 Mio. € steigen.
- Stand heute aktuell 203 Mio. € nach 172 Mio. € noch am 1.1.2024
- Wenn wir jetzt nicht nachhaltig umsteuern, wird uns das spätestens im nächsten Jahr einholen.

# Ergebnisplanung 2024 -Ausgangssituation

- Jahresergebnis 2022 (verlässlich): + 15 Mio. €
- Jahresergebnis 2023 (geschätzt): + 15 Mio. €
  - hohe Erträge Gewerbesteuer
  - keinerlei Isolierungen

## Haushaltswurf 2024 lt. Finanzplanung 2023:

- strukturelles Defizit: **3,5 Mio. €**
- Corona-Schaden: **3,8 Mio. €**
- Überschuss: **314 Tsd. €**



# Ergebnisverschlechterungen

- Wegfall Isolierungen: 3,8 Mio. €
- Schlüsselzuweisungen: 6,7 Mio. €
- Personalaufwand: 8,9 Mio. €
- Versorgungsaufwand: 2,6 Mio. €
- Bauunterhaltung: 3,0 Mio. €
- Kreisumlage: 4,8 Mio. €
- Sozialtransfer: 5,9 Mio. €
- Zinsen: 1,7 Mio. €

# HH-Volumina

## 2024

- Erträge: 381 Mio. €
- Aufwendungen: 406 Mio. €
- strukturelles Defizit: 25 Mio. €

## 2025

- Strukturelles Defizit: 17 Mio. €

- → HSK gem. § 76 GO NRW???

# „ultima ratio“

- globaler Minderaufwand = 2 v.H. der Summe der ordentlich Aufwendungen
  - rd. 8 Mio. €
- 110-%-Punkte Grundsteuer B
  - rd. 4, 2 Mio. €
- 2024: - 25 Mio. € + 8 Mio. € + 4 Mio. € = - 13 Mio. €
- 2025: - 17 Mio. € + 8 Mio. € + 4 Mio. € = - 5 Mio. €

***Zur Kompensation des globalen MA wäre eine Anhebung des Hebesatzes Grundsteuer B um 300-%-Punkte angezeigt.***

# Determinanten

- Globaler Minderaufwand in der Höhe nicht realisierbar
- Gewerbesteuer = Glaskugel
  - 2023: 94 Mio. €
  - 2024: 90 Mio. €
  - 2025: 96 Mio. €
- Personalkosten + Versorgungsaufwand
- Steigender Sanierungsaufwand
- Sozialtransfers
- Kreisumlage
- Zinsen

# Investitionen und Kredite

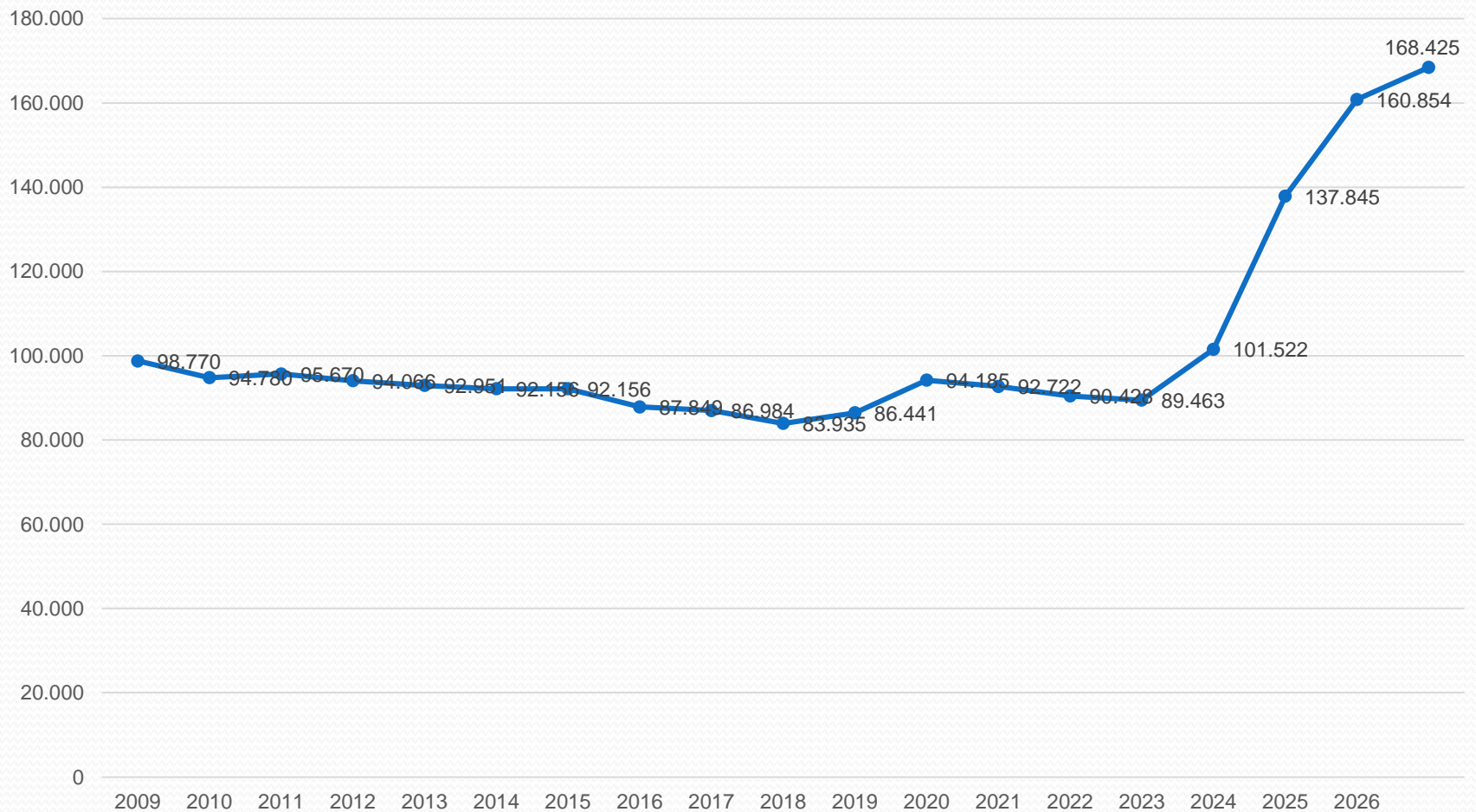
## Investitionen:

- Summe 2024 = 40 Mio. €
- Summe 2025 = 68 Mio. €
- Summe 2026 = 53 Mio. €
- Summe 2027 = 33 Mio. €

## Investitionskredite:

- 2024 = 19 Mio. €
- 2025 = 44 Mio. €
- 2026 = 31 Mio. €
- 2027 = 16 Mio. €

# Entwicklung Investitionskredite - TEUR -



# Gesamtergebnisplan

## in TEuro

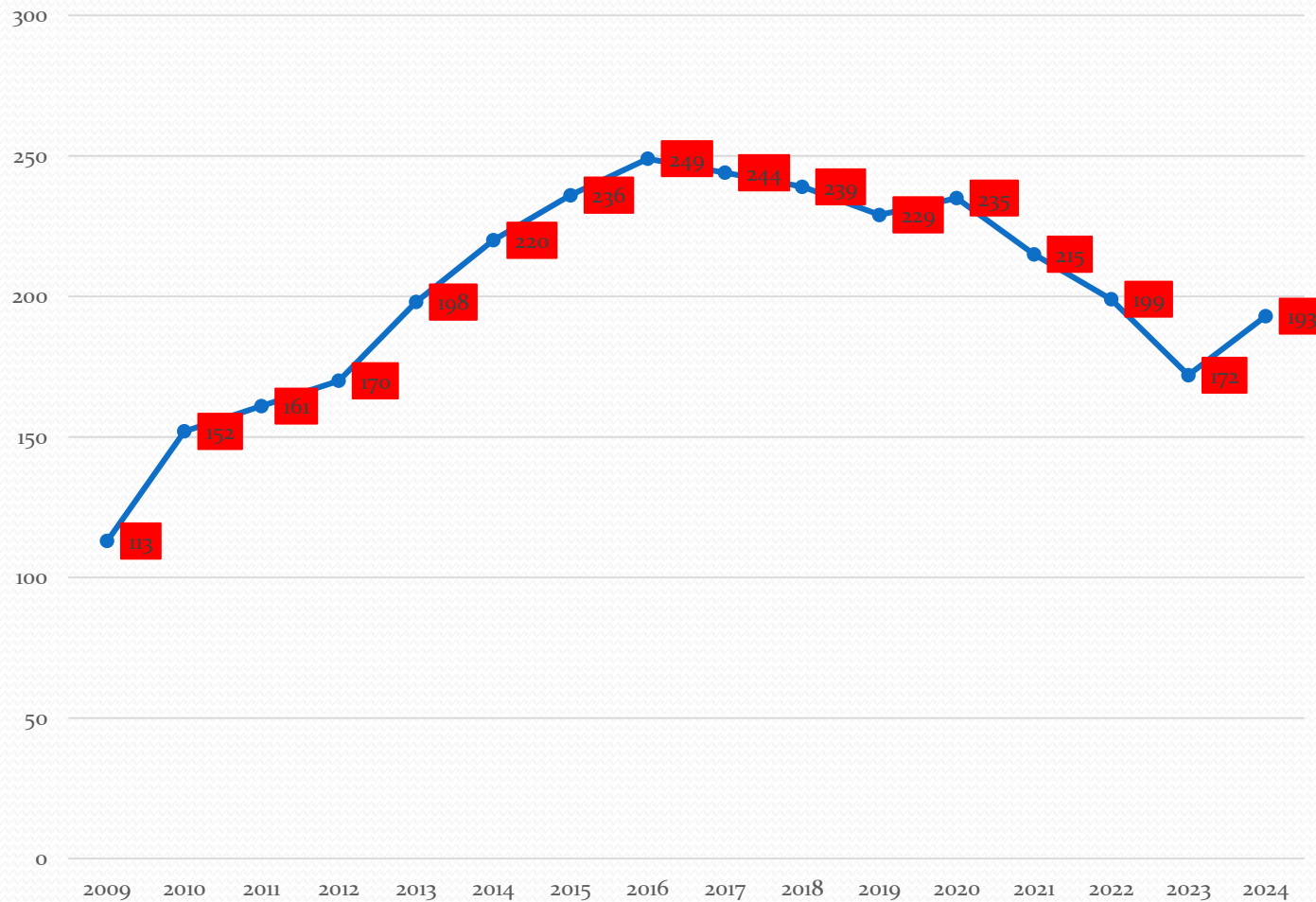
<u>HH-Jahr</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>
Erträge	369.113	385.345	397.700	410.430	421.406
Aufwendungen	379.866	406.294	410.623	412.918	419.425
Defizite	-10.753	-20.949	-12.924	-2.488	1.981
Corona-Schaden / Globaler Minder- aufwand (ab 2024)	11.018	7.950	8.000	8.050	8.150
Ergebnis	265	-12.999	-4.924	5.562	10.131

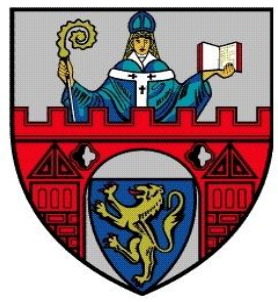
# Finanzplan 2024

Finanzplan	2023	2024	2025	2026	2027
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Laufende Einzahlungen	353.904.000	369.016.800	384.060.200	397.197.900	408.179.200
Laufende Auszahlungen	356.171.648	382.951.653	384.166.031	385.834.678	392.839.553
Saldo aus lfd. Verwaltungstätigkeit	-2.267.648	-13.934.853	-105.831	11.363.222	15.339.647
Investive Einzahlungen	21.065.100	21.337.700	23.884.600	21.939.550	17.112.350
Investive Auszahlungen	47.347.000	40.096.300	67.658.000	53.049.200	32.683.700
Saldo aus Investitionstätigkeit	-26.281.900	-18.758.600	-43.773.400	-31.109.650	-15.571.350
Darlehensaufnahme	26.281.900	18.758.600	43.773.400	31.109.650	15.571.350
Aufnahme Liquiditätskredite	8.987.448	20.759.753	7.686.231		
Tilgung von Darlehen	6.718.900	6.824.300	7.580.000	8.236.000	8.066.000
Tilgung Liquiditätskredite				3.127.222	7.273.647
Saldo aus Finanzierungstätigkeit	28.549.548	32.693.453	43.879.231	19.746.428	231.703



# Liquiditätskredite in T€





*Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!*

Bauausschuss  
8. Mai 2024

Wolfgang Cavelius  
Stadtkämmerer

<b>Kesseltausch 2024 - 2025</b>	Alle neuen Kessel mit hydraulischem Abgleich					
<b>Bauvorhaben</b>	<b>geplante Maßnahme</b>	<b>Bestandskessel</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Ausschreibung</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Förderung</b>
Bauhof Weidenau	2 Pelletkessel für das Sozialgebäude, Bürogebäude, sowie Feuerwehr	3 Kessel Bauhof, 3 Kessel Feuerwehr	1986 - 1988 1992 - 2005	2024	2025	Förderung genehmigt
Bürgerhaus Seelbach	defekter Kessel , Gaskessel - Gebäude teilweise Denkmalschutz	Buderus, 95 kW	1988	2024	2024	
Dr. Ernst Schuppener Haus	defekter Kessel, Gaskessel mit Vorrüstung auf Hybridanlage mit Wärmepumpe,	Viessmann, 70 kW	2002	2024	2024	Erst ab August Förderantrag für Wärmepumpe möglich
Feuerwehr Obersetzen	Gaskessel mit Vorrüstung auf Hybridanlage mit Wärmepumpe, bei Anbau Umkleide	Viessmann, 34 kW	1988	2024	2024	
Friedhof Lindenberg	Hybridanlage (Gaskessel mit Wärmepumpe)	Vaillant 70 kW	1989	2024	2024-2025	Erst ab August Förderantrag für Wärmepumpe möglich
Friedrich Flender Schule	2 Pelletkessel für Schule und Turnhalle	2 Kessel	1994, 1986	2024	2024	Förderung genehmigt
Grundschule Birlenbach	defekter Kessel - Austausch in Gaskessel	Viessmann Vitocrossal	2010	2024	2024	
Heimathaus Klafeld-Geisw	Gaskessel - Gebäude Denkmalschutz	Vaillant VC 245 EU, 24 kW	1992	2024	2024-2025	
Jugendheim Geisweid	Hybridanlage (Gaskessel mit Wärmepumpe)	Viessmann, BE 150	1987	2024	2024-2025	Erst ab August Förderantrag für Wärmepumpe möglich
Jugendheim Weidenau	defekter Kessel - Austausch in Gaskessel mit Vorrüstung auf Hybridanlage mit Wärmepumpe	Vaillant	2005	2024	2024	Erst ab August Förderantrag für Wärmepumpe möglich
Peter Paul Rubens Gymn.	Hybridanlage (Gaskessel mit Wärmepumpe)	Buderus SB 705, 430 kW	1991	2024	2025	Erst ab August Förderantrag für Wärmepumpe möglich
Sportplatz Trupbach	1 Pelletkessel	Ölkessel, Viessmann	1994	2024	2024-2025	Förderung genehmigt

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4

Siegen, 15.04.2024

Bereich: Technische Gebäudewirtschaft Projekte/ Baumaßnahmen

Bearbeitet von: Jörg Heide

Beratungsfolge:

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

<b>Ausschuss für Schule und Bildung</b>	<b>25.04.2024</b>
<b>Bauausschuss</b>	<b>08.05.2024</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>22.05.2024</b>
<b>Rat</b>	<b>29.05.2024</b>

Kurzbezeichnung:

**Fördermaßnahme "Gute Schule 2020"**

**- Umsetzungsbericht und Anpassung von Maßnahmen -**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss, der Ausschuss für Schul- und Bildungswesen sowie der Haupt- und Finanzausschuss des Rates der Universitätsstadt Siegen empfehlen dem Rat der Universitätsstadt Siegen die Änderungen der Liste der vorgeschlagenen Baumaßnahmen im Rahmen des Förderprogramms „Gute Schule 2020“ und nehmen den Umsetzungsstand zur Kenntnis.
2. Der Rat der Universitätsstadt Siegen beschließt die Änderung der Liste der vorgeschlagenen Baumaßnahmen im Rahmen des Förderprogramms „Gute Schule 2020“ und nimmt den Umsetzungsstand zur Kenntnis.

### Sachverhalt / Begründung:

Der Verwaltungsrat der NRW.Bank hat auf Vorschlag der Landesregierung das Förderprogramm „NRW Bank „Gute Schule 2020“ zur langfristigen Finanzierung kommunaler Investitionen in die Sanierung, die Modernisierung und den Aufbau der kommunalen Schulinfrastruktur beschlossen. Der Förderanteil für die Stadt Siegen beträgt für den gesamten Förderzeitraum 8.811.900 €. Die bisherige Beschlusslage ist den Vorlagen 1168/2016 sowie 2524/2019 zu entnehmen. Die gesamte Umsetzung der benannten Maßnahmen und deren

Abrechnung hat vier Jahre nach dem letzten Mittelabruf zu erfolgen, also bis Ende des Jahres 2024.

Bisher wurden 41 Einzelmaßnahmen der Maßnahmenliste durchgeführt und abgerechnet (siehe Anhang). Zurzeit befindet sich die größte Einzelmaßnahme, Sanierung der Fassaden und Kaltdächer des PPR-Gymnasium / der Gesamtschule am Rosterberg in der Fertigstellung des 2. Bauabschnittes.

Durch die Vielzahl an Einzelmaßnahmen war eine ständige Aktualisierung der Gesamtkosten unter Betrachtung der zur Verfügung stehenden Fördermittel vorzunehmen. Aufgrund sich abzeichnender Minderausgaben in den letzten laufenden Baumaßnahmen sowie des durch Personalengpässe verzögerten Beginns der letzten vorgesehenen Maßnahme (Sanierung der naturwissenschaftlichen Räume der Gesamtschule Auf dem Schießberg) soll zur sicheren vollen Ausschöpfung des Förderrahmens eine Ersatzmaßnahme Aufnahme in die Liste der durchzuführenden Maßnahmen finden. Statt der Abwicklung der ursprünglich vorgesehenen Maßnahme „Sanierung der naturwissenschaftlichen Räume der Gesamtschule auf dem Schießberg“ soll die bereits nahezu fertiggestellte Maßnahme „Sanierung der naturwissenschaftlichen Räume des Gymnasiums Auf der Morgenröthe“ ersatzweise in die Maßnahmenliste „Gute Schule 2020“ aufgenommen werden.

Hierdurch wird die Ausschöpfung des gesamten Förderbudgets in Höhe von 8.811.900 € bis zum Ende des Förderzeitraums sichergestellt. Beide Maßnahmen wurden bereits im Haushalt 2022 und 2023 veranschlagt, so dass die Finanzierung über Haushaltsreste erfolgt. Der Möglichkeit des Maßnahmentauschs wurde bereits mit der NRW.Bank als Fördermittelgeber abgestimmt.

Die Maßnahme an der Gesamtschule Auf dem Schießberg wird ersatzweise aus dem Haushalt 2024 finanziert. Nach Fertigstellung und Endabrechnung der letzten laufenden Maßnahmen bis Sommer dieses Jahres werden im Rahmen des Förderprogramms „Gute Schule 2020“ insgesamt 43 Maßnahmen umgesetzt und die Fördermittel in voller Höhe von 8.811.900 € verausgabt worden sein.

Eine Übersicht aller Maßnahmen ist dem Anhang zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen    ☒ ja    ☐ nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objektbezogene Einzahlungen	Abstimmung mit dem Kämmerer x ist erfolgt. <input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.
8.811.900,00 €			8.811.900,00 €	

## Veranschlagung

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

## Klimaschutz

Klimarelevanz	Veränderungen CO <sub>2</sub> -Emissionen	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen	Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, positiv <input type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	<input checked="" type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
Erläuterung Klimarelevanz			
Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)			

## In Vertretung

gez.

Henrik Schumann  
 Stadtbaurat

Die Verwaltungsvorlage wurde aufgrund der Cyberattacke im Rahmen eines normalen Unterschriftenlaufs durch die beteiligten Adressaten auf der Papiervorlage verifiziert und weitergegeben und ist in der Digitalversion ohne Unterschrift gültig.

Anlage(n):

1. [GuteSchule2020Anlage](#)

MN-Nr.	Objekt	Maßnahmebeschreibung
1923	Albert-Schweitzer Sch.	Rückbau Chemieraum, Herstellung Klassenraum
213	Eiserner Schule	Fenstererneuerung 2. BA
253	Friedrich-Flender-Sch.	RWA-Anlage Treppenraum
1936	Gosenbacher Schule	Sanierung Elektroinstallationen
1883	Grd. a. d. Hubenfeld	Austausch Spielfeldbeleuchtung
1742	Grd, Eiserfeld	Brandschutzmaßnahmen kons. Anteil
1742	Grd, Eiserfeld	Brandschutzmaßnahmen inv. Anteil
353	Grd. Kaan-Marienb.	RWA-Anlage
1757	Sonnenhangschule	Einrichtung Essensraum
1757	Sonnenhangschule	Einrichtung Essensraum (kons. Anteil)
2020	Hauptschule Geschw. Sch	NW-Räume - Komplettsanierung - kons. Anteil
2020	Hauptschule Geschw. Sch	NW-Räume - Komplettsanierung - inv. Anteil
1825	ROS	Differenzierungsräume, Küchenzeilen usw. - kon. A
1825	ROS	Differenzierungsräume, Küchenzeilen usw. - inv. Ar
1469	Gymnasium MR	Erhöhung Geländer
876	Gymnasium FJM	Unterstufe Flure Brandschutz
789	Gymnasium Löhrtor	Bühne Eingangstüren
1748	Gymnasium Löhrtor	NW-Räume kons. Anteil
1748	Gymnasium Löhrtor	NW-Räume inv. Anteil
1899	Gymnasium Löhrtor	Sprachalarmierungsanlage
1437	Pestalozzischule	Schrankenanlage
1908	Ges. Eiserfeld	Mittelspannungsschaltanlage
1751	Albert-Schweitzer Sch.	Herstellung Bürgersteig
1871	Glückaufschule	Austausch Sportboden
1871	Glückaufschule	Austausch Sportboden - Konsumtiver Anteil
351	Grd. Kaan-Marienb.	T-30 Türen, Abschottung Lagerraum
1695	TH am Ob. Schloss	Austausch Sportboden
1937	Gymnasium MR	Austausch Alutüren
1965	Gymnasium MR	Austausch Alarmierungsanlage
864	Gymnasium FJM	Sportboden
1451	Gymnasium FJM	Sportboden
1613	Gymnasium FJM	Zaunerneuerung
1912 u 19	Gymnasium FJM	Erweiterung Sicherheitsbeleuchtung
1906	Gymnasium PPR	Sportboden
1907	Gymnasium PPR	Prallschutz Hallentore - konsumt. Anteil
1907	Gymnasium PPR	Prallschutz Hallentore - invest. Anteil
1884	BVS Kolping	Austausch Spielfeldbeleuchtung
1536	GS Eiserfeld	Sportboden
1602	Sonnenhangschule	Raumakustik
510	Hauptschule Achenbach	Fensteranlagen
521	Hauptschule Achenbach	Flurfenster Klassengebäude
565	Hauptschule Geschw. Sch	Pausenüberdachung sanieren
1816	Gymnasium PPR	Sanierung Kaltdächer
1817	Gymnasium PPR	Sanierung Fassaden
2081	Gymnasium PPR	NW-Räume - kons. Anteil
2081	Gymnasium PPR	NW-Räume - inv. Anteil
1898	Gymnasium Löhrtor	Sicherheitsbeleuchtungsanlage
1945	BVS Giersberg	Parkett im Forum
2117	RS am Schießberg	NW-Räume - kons. Anteil

2117	RS am Schießberg	NW-Räume - inv. Anteil
1465	Gymnasium PPR	Sanierung WC-Anlage, 1. BA
	erledigt und abgerechnet	
Tauschmaßnahme (anstelle RS AM Schießberg)		
MN-Nr.	Objekt	Maßnahmebeschreibung
2095-209	Gymnasium MR	NW-Räume - investiver Anteil
2095-209	Gymnasium MR	NW-Räume - konsumtiver Anteil



Abrechnungssumme
3918,67
30749,19
6016,39
89748,31
23864,53
6234,89
0
4498,04
36879,39
69671,95
7388,3
501785,76
240649,54
62524,55
21111,79
9913,3
52392,19
249893,36
495234,21
105376,71
49474,24
68307,56
14772,42
47421,32
8987,5
11471
137793,04
53415,79
136847,39
76973,14
40077,74
58475,45
75454,68
138826,28
55442,46
28940,75
55313,9
135914,37
89312,65
15413,01
33769,79
8900,01
649064,33
1121759,24
153804,36
592472,25
76519,79
21777,89
0

0
160569,65
6135123,07
Abrechnungssumme
236731,87
228677,64

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4  
Bereich: Technische Gebäudewirtschaft  
Bearbeitet von: Jörg Heide

Siegen, 15.04.2024

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

<b>Bauausschuss</b>	<b>08.05.2024</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>22.05.2024</b>
<b>Rat</b>	<b>29.05.2024</b>

Kurzbezeichnung:

**Fördermaßnahme "Gute Schule 2020"**  
**- Umsetzungsbericht und Anpassung von Maßnahmen -**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss, der Ausschuss für Schul- und Bildungswesen sowie der Haupt- und Finanzausschuss des Rates der Universitätsstadt Siegen empfehlen dem Rat der Universitätsstadt Siegen die Änderungen der Liste der vorgeschlagenen Baumaßnahmen im Rahmen des Förderprogramms „Gute Schule 2020“ und nehmen den Umsetzungsstand zur Kenntnis.
2. Der Rat der Universitätsstadt Siegen beschließt die Änderung der Liste der vorgeschlagenen Baumaßnahmen im Rahmen des Förderprogramms „Gute Schule 2020“ und nimmt den Umsetzungsstand zur Kenntnis.

### Sachverhalt / Begründung:

Ergänzend zur Vorlage VL1714/2024:

Die Auflistung der Maßnahmen des bisherigen Anhangs war unvollständig.

Zur Sicherstellung der vollen Ausschöpfung des Förderprogramms „Gute Schule 2020“ soll zusätzlich der Eigenanteil der Maßnahme „Erweiterung der Jung-Stilling-Schule“ mit einem Volumen bis zu 650.000 € als Differenzausgleich zur sicheren Ausschöpfung des Fördervolumens vorgesehen werden.

Die Auflistung aller Maßnahmen ist der neuen Anlage zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen    ☒ ja    ☐ nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objektbezogene Einzahlungen	Abstimmung mit dem Kämmerer x ist erfolgt. <input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.
8.811.900,00 €			8.811.900,00 €	

**Veranschlagung**

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

**Klimaschutz**

Klimarelevanz	Veränderungen CO <sub>2</sub> -Emissionen	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen	Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, positiv <input type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	<input checked="" type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
<b>Erläuterung Klimarelevanz</b>			
<b>Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)</b>			

**In Vertretung**

gez.

Henrik Schumann  
 Stadtbaurat

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

MN-Nr.	Objekt	Maßnahmebeschreibung	Abrechnungssumme
1923	Albert-Schweitzer Sch.	Rückbau Chemieraum, Herstellung Klassenraum	3.918,67 €
213	Eiserner Schule	Fenstererneuerung 2. BA	30.749,19 €
253	Friedrich-Flender-Sch.	RWA-Anlage Treppenraum	6.016,39 €
1936	Gosenbacher Schule	Sanierung Elektroinstallationen	89.748,31 €
1883	Grd. a. d. Hubenfeld	Austausch Spielfeldbeleuchtung	23.864,53 €
1742	Grd. Eiserfeld	Brandschutzmaßnahmen kons. Anteil	6.234,89 €
1742	Grd. Eiserfeld	Brandschutzmaßnahmen inv. Anteil	- €
353	Grd. Kaan-Marienb.	RWA-Anlage	4.498,04 €
1757	Sonnenhangschule	Einrichtung Essensraum	36.879,39 €
1757	Sonnenhangschule	Einrichtung Essensraum (kons. Anteil)	69.671,95 €
2020	Hauptschule Geschw. Scholl	NW-Räume - Komplettsanierung - kons. Anteil	7.388,30 €
2020	Hauptschule Geschw. Scholl	NW-Räume - Komplettsanierung - inv. Anteil	501.785,76 €
1825	ROS	Differenzierungsräume, Küchenzeilen usw. - kon. Anteil	240.649,54 €
1825	ROS	Differenzierungsräume, Küchenzeilen usw. - inv. Anteil	62.524,55 €
1469	Gymnasium MR	Erhöhung Geländer	21.111,79 €
876	Gymnasium FJM	Unterstufe Flure Brandschutz	9.913,30 €
789	Gymnasium Löhrtor	Bühne Eingangstüren	52.392,19 €
1748	Gymnasium Löhrtor	NW-Räume kons. Anteil	249.893,36 €
1748	Gymnasium Löhrtor	NW-Räume inv. Anteil	495.234,21 €
1899	Gymnasium Löhrtor	Sprachalarmierungsanlage	105.376,71 €
1437	Pestalozzischule	Schrankenanlage	49.474,24 €
1908	Ges. Eiserfeld	Mittelspannungsschaltanlage	68.307,56 €
diverse	WBK	Komplettsanierung	1.142.240,46 €
1751	Albert-Schweitzer Sch.	Herstellung Bürgersteig	14.772,42 €
1871	Glückaufschule	Austausch Sportboden	47.421,32 €
1871	Glückaufschule	Austausch Sportboden - Konsumtiver Anteil	8.987,50 €
351	Grd. Kaan-Marienb.	T-30 Türen, Abschottung Lagerraum	11.471,00 €
1695	TH am Ob. Schloss	Austausch Sportboden	137.793,04 €
1937	Gymnasium MR	Austausch Alutüren	53.415,79 €
1965	Gymnasium MR	Austausch Alarmierungsanlage	136.847,39 €
864	Gymnasium FJM	Sportboden	76.973,14 €
1451	Gymnasium FJM	Sportboden	40.077,74 €
1613	Gymnasium FJM	Zaunerneuerung	58.475,45 €
1912 u 1913	Gymnasium FJM	Erweiterung Sicherheitsbeleuchtung	75.454,68 €
1906	Gymnasium PPR	Sportboden	138.826,28 €
1907	Gymnasium PPR	Prallschutz Hallentore - konsumt. Anteil	55.442,46 €
1907	Gymnasium PPR	Prallschutz Hallentore - invest. Anteil	28.940,75 €
1884	BVS Kolping	Austausch Spielfeldbeleuchtung	55.313,90 €
1536	GS Eiserfeld	Sportboden	135.914,37 €
1602	Sonnenhangschule	Raumakustik	89.312,65 €
510	Hauptschule Achenbach	Fensteranlagen	15.413,01 €
521	Hauptschule Achenbach	Flurfenster Klassengebäude	33.769,79 €
565	Hauptschule Geschw. Scholl	Pausenüberdachung sanieren	8.900,01 €
1816	Gymnasium PPR	Sanierung Kaltdächer	649.064,33 €
1817	Gymnasium PPR	Sanierung Fassaden	1.153.918,79 €
2081	Gymnasium PPR	NW-Räume - kons. Anteil	153.804,36 €
2081	Gymnasium PPR	NW-Räume - inv. Anteil	592.472,25 €
1898	Gymnasium Löhrtor	Sicherheitsbeleuchtungsanlage	76.519,79 €
1945	BVS Giersberg	Parkett im Forum	21.777,89 €
2117	RS am Schießberg	NW-Räume - kons. Anteil	- €
2117	RS am Schießberg	NW-Räume - inv. Anteil	- €
1465	Gymnasium PPR	Sanierung WC-Anlage, 1. BA	160.569,65 €

erledigt und abgerechnet

**Summe Zahlungen Gute Schule 2020**  
**Summe noch nicht abgerechnete Aufträge**

**7.309.523,08 €**  
**592.436,38 €**

Ersatzmaßnahme: Gymnasium Morgenröthe - Naturwissenschaftl. Räume

MN-Nr.	Objekt	Maßnahmebeschreibung	Abrechnungssumme
2095-2097	Gymnasium MR	NW-Räume - investiver Anteil	236.731,87 €
2095-2097	Gymnasium MR	NW-Räume - konsumtiver Anteil	228.677,64 €

**Summe Zahlungen Ersatzmaßnahme**  
**Summe noch nicht abger. Aufträge Ersatz-MN**  
**Städt. Eigenanteil Erweiterung Jung-Stilling-Schule rd.**

**465.409,51 €**  
**48.890,90 €**  
**650.000,00 €**

Differenzausgleich durch

**Gesamtbetrag****9.066.259,87 €**

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4 Siegen,  
Bereich: Technische Gebäudewirtschaft Projekte/ Baumaßnahmen  
Bearbeitet von: Jörg Heide, Christina Uhr

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

<b>Ausschuss für Schule und Bildung</b>	<b>25.04.2024</b>
<b>Bauausschuss</b>	<b>08.05.2024</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>22.05.2024</b>
<b>Rat</b>	<b>29.05.2024</b>

Kurzbezeichnung:

**Erweiterung Albert-Schweitzer-Schule**

### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Universitätsstadt Siegen nimmt die Möglichkeiten zur Erweiterung der Albert-Schweitzer-Schule zur Kenntnis und beschließt, die Albert-Schweitzer-Schule entsprechend des in dieser Vorlage dargestellten Vorgehensweise zu erweitern.

### Sachverhalt / Begründung:

Mit Vorlage 3146/2020 wurde dargestellt, dass die Schülerzahlen der Albert-Schweitzer-Schule, Birlenbacher Schule und Geisweider Schule prognostisch deutlich ansteigen und statt der bislang in der Regel jährlichen 6 zukünftig 8 Eingangsklassen auszugehen ist.

Mit Blick auf die räumliche Lage der Albert-Schweitzer-Schule zwischen der Birlenbacher Schule und der Geisweider Schule wurde die Erweiterung der Albert-Schweitzer-Schule forciert.

Für den Übergang, bis zur Erfüllung des Raumbedarfs der Albert-Schweitzer-Schule als vierzünftig geführte Ganztagschule, hat der Rat auf Grundlage der Vorlage 391/2021 am 23.06.2021 den Erwerb eines Modulbaus (Containergebäude) beschlossen.

Darüber hinaus wurde die Verwaltung beauftragt, „bis zum Jahr 2023 Pläne für den Ausbau/die Nutzung von Gebäuden vorzulegen, mit denen die Übergangslösung abgelöst werden kann.“

Hierfür hat die Verwaltung eine Machbarkeitsstudie erstellt. Darin wurden zwei Varianten untersucht:

#### **Variante 1a)**

##### **Beplanung der zurzeit leerstehenden Schule am Rüsterweg als zweiten Standort der Albert-Schweitzer-Grundschule (Amselweg)**

Randbedingungen / Konzept:

Das Gebäude am Rüsterweg besteht aus zwei Gebäudetrakten, deren parallel zur Straße verlaufender Teil unter Denkmalschutz steht und daher in den Grundzügen zu erhalten ist. Die Bruttogeschossfläche (BGF) dieses Gebäudeteils beträgt ca. 1.560 m<sup>2</sup>. Aufgrund des baulichen Zustands des rückwärtigen Gebäudetraktes sowie der vorhandenen Geschossversprünge wurde ein Konzept entwickelt, diesen Gebäudetrakt zurückzubauen und durch einen neu zu errichtenden, barrierefreien Anbau (BGF: ca. 1.070 m<sup>2</sup>) zu ersetzen. Hierdurch könnten dann im Gebäude Rüsterweg als Teilstandort zwei Jahrgangsstufen (8 Klassen) inklusive Verwaltungsbereich (Lehrerinnen und Lehrer) und Mehrzweck- sowie Differenzierungsräume, aber ohne Betreuungsräume untergebracht werden.

Die Baukosten hierfür werden auf ca. 5.252 Mio. € geschätzt.

Die nach dieser Konzeption weiterhin fehlenden Flächen (BGF: ca. 2.450 m<sup>2</sup>) können nicht am Standort Rüsterweg realisiert werden und sollten dann als Erweiterung des Bestandsgebäudes der Albert-Schweitzer-Grundschule am Standort Amselweg (BGF vorh.: ca. 3.850 m<sup>2</sup>) entstehen:

#### **Variante 1b)**

##### **Erweiterung Grundschulgebäude Amselweg (als Ergänzung zum Zweitstandort Rüsterweg)**

Randbedingungen / Konzept:

Die vorhandene freie Grundstücksfläche im Amselweg ermöglicht es, eine südlich des bestehenden Gebäudes parallel verlaufende Erweiterung (2-geschossig) mit ca. 2.450 m<sup>2</sup> BGF zu errichten. Hierdurch könnte der Standort zur 4-zügigen Nutzung erweitert werden. Untergebracht werden könnten zwei Jahrgangsstufen (8 Klassen) sowie der Betreuungsbereiche für die gesamte Schule.

Die Baukosten hierfür werden auf ca. 9.715 Mio. € geschätzt.

In Summe ergäbe der Ausbau der Albert-Schweitzer-Schule mit einem Um- und Anbau des Teilstandorts Rüsterweg Baukosten von rund 15 Mio. €.



**Variante 2)****Erweiterung des Grundschulgebäudes Amselweg (ohne Zweitstandort)**

Randbedingungen / Konzept:

Die in Variante 1b) aufgezeigte Anbaumöglichkeit kann durch weitere Umbauten in den Bestand hinein auf ca. 2.700 m<sup>2</sup> zusätzliche BGF erweitert werden. Diese Variante bedingt somit lediglich eine geringe Vergrößerung des in Variante 1b) entwickelten Anbaus, sodass der Standort am Amselweg insgesamt zur 4-zügigen Nutzung ohne weiteren Flächenbedarf an einem weiteren Standort realisiert werden kann.

Die Baukosten hierfür werden auf ca. 11.213 Mio. € geschätzt

Der in 2022 als temporäre Erweiterung erstellte Containerbau würde durch die bauliche Erweiterung obsolet und kann zurückgebaut werden.

**Bewertung:**

Eine alleinig am bisherigen Standort der Albert-Schweitzer-Grundschule im Amselweg mögliche Erweiterung des Gebäudes stellt zunächst mit 11.213 Mio. € zu rund 15 Mio. € die wirtschaftlichere Alternative dar. Dies ist u.a. begründet in den bei einer Zwei-Standort-Lösung zu errichtenden doppelten Nebenflächen für bspw. Verwaltung und Sanitär sowie doppelt vorzuhaltender Infrastruktur (bspw. Heizung etc.).

Weiter ist der Schul- und Gebäudebetrieb an einem Standort dauerhaft einfacher und wirtschaftlicher durchzuführen (Wegezeiten, Personal).

Nicht zuletzt wäre die Liegenschaft Rüsterweg einer anderen Nutzung zuzuführen bzw. zu vermarkten.

**Die Verwaltung schlägt daher vor, eine Erweiterung der Albert-Schweitzer-Schule am Standort Amselweg 14, 57078 Siegen vorzunehmen (Variante 2).**

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 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 type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	<b>Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen</b>  <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	<b>Bestehen alternative Handlungsoptionen?</b>  <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
<b>Erläuterung Klimarelevanz</b>  			
<b>Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)</b>  			

In Vertretung

gez.

Henrik Schumann  
 Stadtbaurat

Die Verwaltungsvorlage wurde aufgrund der Cyberattacke im Rahmen eines normalen Unterschriftenlaufs durch die beteiligten Adressaten auf der Papiervorlage verifiziert und weitergegeben und ist in der Digitalversion ohne Unterschrift gültig.

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4

Siegen, 08.04.2024

Bereich: Stadtentwicklung

Bearbeitet von: Herr Daschke, Frau Krippendorf, Herr Meier

Beratungsfolge:

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

<b>Ausschuss für Umwelt, Klima und Energie</b>	<b>07.05.2024</b>
<b>Bauausschuss</b>	<b>08.05.2024</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>22.05.2024</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften</b>	<b>23.05.2024</b>
<b>Rat</b>	<b>29.05.2024</b>

Kurzbezeichnung:

### **Kooperative Baulandentwicklung Wellersberg**

**hier: Verkehrsgutachten / Städtebauliche Rahmenplanung / Eckpunkte für städtebaulichen Entwurf**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Universitätsstadt Siegen stimmt der Vorgehensweise zu, die sich aus dem Verkehrsgutachten ergebende Fragestellung hinsichtlich einer möglichen Rückstau-problematik über eine mikroskopische Verkehrssimulation zu untersuchen, sowie das Verkehrsgutachten hinsichtlich der Ausgangsparameter (nicht benötigtes Tiergarten-parkhaus) mit einem zusätzlichen Prognose-Planfall zu aktualisieren.
2. Der Rat der Universitätsstadt Siegen nimmt die drei Varianten der städtebaulichen Rahmenplanung zur Kenntnis.
3. Der Rat der Universitätsstadt Siegen beschließt die Variante 2a als Grundlage für den städtebaulichen Entwurf und stimmt den in der Sachdarstellung erläuterten Eckpunk-ten A-C für die vertiefende Ausarbeitung zu.

**Sachverhalt / Begründung:****Verwaltungsseitige Vorarbeit – Beschlusslage**

Der Rat der Stadt Siegen hat am 24.06.2020 beschlossen, die Baugebietsentwicklung am Wellersberg mit der landeseigenen Entwicklungsgesellschaft NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (kurz: NRW.URBAN) durchzuführen. Ferner wurden drei Entwicklungsperspektiven zur Kenntnis genommen und die Vorzugsvariante 1 – Erschließung über die Panzerstraße – als Grundlage für weitere Gespräche sowohl mit NRW.URBAN zur Erstellung eines Businessplans als auch mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Kaufpreisermittlung bestimmt (Vorlage 2898/2020).

Am 15.06.2022 hat der Rat der Stadt Siegen dem Entwicklungsträgervertrag auf Basis der Vorzugsvariante 1 und dem daraus resultierenden Businessplan zwischen NRW.URBAN und der Stadt Siegen zugestimmt (Vorlage 901/2022).

Mit Unterzeichnung der „Zielvereinbarung über die Entwicklungsmaßnahme Wellersberg“ mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (MHKBG) und Abschluss des Entwicklungsträgervertrages ist NRW.URBAN als Treuhänderin im Sinne der Stadt Siegen tätig. Am 19.10.2022 wurde ein Kick-Off-Termin mit NRW.URBAN durchgeführt und ein regelmäßiger Jour fixe vereinbart. Auch wurde ein erstes Gespräch mit der Grundstückseigentümerin BImA zum Ankauf der Fläche geführt, welches zum Ergebnis hatte, dass zum einen die vorgelegte Entwicklungsperspektive durch die Stadt konkretisiert und zum anderen zunächst eine Altlastenuntersuchung durch die BImA durchgeführt werden muss.

Demzufolge hat NRW.URBAN in Abstimmung mit der Verwaltung das Büro prosa Architektur + Stadtplanung | Quasten Rauh PartGmbH (kurz: prosa) aus Darmstadt über die Rahmenvertragsinitiative vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (kurz: RVI NRW) beauftragt, die städtebauliche Rahmenplanung hinsichtlich der Topografie zu überprüfen und zu konkretisieren sowie drei Varianten mit unterschiedlicher Verteilung der Baumasse zu erarbeiten (siehe unten).

**Verkehrsgutachten**

Parallel wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, um die verkehrliche Abwicklung über die Wellersbergstraße zu prüfen. Hierbei sind eine mögliche Planung im unteren Bereich der Wellersbergstraße mit ca. 60 Wohneinheiten, sowie perspektivische Erweiterungsabsichten der DRK-Kinderklinik mit in den Blick zu nehmen. Ferner wurde das geplante Parkhaus Tiergartenstraße berücksichtigt. Für die Bearbeitung wurde über die RVI NRW das Büro DTV-Verkehrsconsult GmbH aus Aachen beauftragt.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Verkehre mit einigen Anpassungen an den Programmschaltungen der Ampeln in ausreichender Verkehrsqualität abgewickelt werden können.

Die Berechnungsergebnisse lassen jedoch auch Rückschlüsse darauf zu, dass es an einigen Stellen trotz programmtechnischer Anpassungen zu erhöhtem Rückstau kommen kann.

An den KP 01 (Freudenberger Straße / Galerie) und KP 02 (Freudenberger Straße / Wellersbergstraße) können in den Spitzenstunden Rückstaulängen von bis zu 200 m auftreten. Dadurch können weitere Knotenpunkte beeinträchtigt werden.

Um dieses Risiko besser bewerten zu können, schlägt die Verwaltung vor, über eine mikroskopische Verkehrsuntersuchung (Verkehrssimulation) die Rückstauproblematik näher betrachten zu lassen.

Da das Verkehrsgutachten das geplante Parkhaus in der Tiergartenstraße für die Universität einbezieht, welches nach neuen Erkenntnissen nicht mehr erforderlich ist, soll dies ebenfalls im Verkehrsgutachten aktualisiert und als zusätzlicher Prognose-Planfall integriert werden.

## **Städtebauliche Rahmenplanung**

Als Grundlage für die Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung dienten die Leitlinien und die Entwicklungsperspektive der Vorzugsvariante 1 aus dem Konzeptionsbeschluss vom 03.06.2020.

Die Entwicklung der städtebaulichen Rahmenplanung wurde als Prozess gestaltet. Neben diversen digitalen Abstimmungen wurden zwei Workshops im Rathaus Geisweid durchgeführt.

### 1. Verwaltungsinterner Workshop

Am 18.09.2023 fand ein verwaltungsinterner Workshop mit dem Bürgermeister, dem Stadtbaurat und Vertreterinnen und Vertretern der Fachabteilungen 4/1 Straße und Verkehr, 4/5 Stadtentwicklung, Stadtplanung und Liegenschaften, 4/6 Grünflächen, 4/7 Umwelt sowie der Stabstelle Klimaschutz und Vertreterinnen von NRW.URBAN und dem Planungsbüro prosa statt. In diesem Workshop wurde über die ersten drei Entwürfe diskutiert und Fachwissen seitens der Stadtverwaltung eingebracht.

Das Büro prosa hat im ersten Schritt drei Entwürfe vorgelegt, die auf unterschiedlichen Erschließungskonzepten basierten. In Variante 1 wurde das Raster aus der städtischen Entwicklungsperspektive weitgehend übernommen, in der zweiten Variante wurde die Erschließung auf die Topografie abgestimmt und in der dritten Variante wurde eine minimalistische Erschließung mit der Option einer späteren Erweiterung vorgeschlagen. Variante 3 wurde seitens der Verwaltung als nicht zielführend betrachtet, da durch die Zusammenarbeit mit NRW.URBAN die Entwicklung der Fläche mit der erforderlichen Konsequenz in einem bestmöglichen zeitlichen Rahmen im Gesamten angestrebt wird und zudem die Flächengrößen die Basis für den Businessplan bilden. Im Rahmen des verwaltungsinternen Workshops wurde die Erschließung in Variante 2 – angepasst auf die Topografie – für die weitere Bearbeitung als fachlich am sinnvollsten herauskristallisiert.

**Städtebaulich soll ein lebenswertes, gemischtes Quartier, in dem möglichst wenig Verkehr im öffentlichen Raum abgewickelt wird und Aufenthaltsqualitäten im Vordergrund stehen, entstehen.** Aus diesem Grund sahen alle Varianten drei Quartiersgaragen in unterschiedlichen Lagen vor. Die städtebauliche Dichte in Form der Wohntypologien stellte sich in allen Varianten unterschiedlich dar, wodurch sich weitere Aspekte wie die Größe und die Anzahl an öffentlichen Grünflächen herleiten lassen. Diese ersten drei Varianten sind in der Dokumentation zum zweiten Workshop in der Präsentation von prosa abgebildet.

Die Anzahl der Wohneinheiten lag zwischen 330 WE und 400 WE. Dies entspricht den Ausführungen im Konzeptionsbeschluss, in dem nach einer rein statistischen Berechnung über

die Flächengröße von einem Orientierungswert zwischen 300 und 400 WE die Rede ist. Diese Werte weichen jedoch deutlich von den im Businessplan vereinbarten 225 WE ab, welche aus Gründen der städtebaulichen Verträglichkeit und auch in Bezug auf eine mögliche Überlastung der Wellersbergstraße zu einem sehr frühen Planungsstadium angesetzt wurden. Zusammenfassend wurde aus städtebaulicher Sicht ein höherer Anteil an Einfamilienhäusern (EFH) insgesamt, also freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser sowie im Speziellen ein höherer Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern von ca. 30 gewünscht.

Der Erhalt eines Großteils der Grünstrukturen als „grüner Rahmen“ und die Schaffung weiterer Grünflächen im Straßenraum wurde positiv bewertet. Öffentliche Treffpunkte sollen deutlicher herausgestellt werden.

## 2. Workshop mit politischen Vertreterinnen und Vertretern sowie dem Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates

Am 12.12.2023 fand ein Workshop mit jeweils einer Vertreterin/ einem Vertreter der im Rat vertretenden Fraktionen, dem Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates, sowie der Teilnehmenden aus dem verwaltungsinternen Workshop statt.

Als Grundlage für diesen Termin hat das Büro prosa basierend auf der Erschließungsvariante 2 und den Gesprächen im ersten Workshop die Entwurfsvarianten 2a, 2b und 2c entwickelt, welche allen Beteiligten im Vorfeld zur Verfügung gestellt und zu Beginn des Workshops durch das Planungsbüro prosa erläutert wurden.

Die Präsentation der Entwürfe und die Dokumentation des Workshops sind der Vorlage beigefügt.

Aus den Ergebnissen des Workshops ergeben sich folgende allgemeine Leitlinien, die bei der Weiterbearbeitung des städtebaulichen Entwurfs zu berücksichtigen sind:

### *Themenbereich 1: Städtebau und Dichte*

- 1.1. Die Adressbildung soll auf den als erstes wahrnehmbaren Flächen im Bereich des heutigen Sportplatzes erfolgen (Eingang Süd).
- 1.2. Die Quartiersbereiche westlich und östlich der Panzerstraße sollen verbunden werden. Es wird eine städtebauliche Verbindung durch einen Baukörper empfohlen, der eine barrierefreie Erreichbarkeit des ehem. Munitionsdepots ermöglicht. Alternativ soll eine Verbindung durch einen mäanderartigen Fußweg geprüft werden.
- 1.3. Im Eingangsbereich zum westlichen Quartier soll eine Bebauung eine städtebauliche Kante bilden, um die Eingangssituation zu betonen (Eingang Nord).
- 1.4. Es soll ein bedarfsgerechtes, durchmisches Quartier entstehen:
  - a. Im Quartier sollen verschiedenste Wohnangebote geschaffen werden, die sich am Bedarf des Siegener Wohnungsmarktes orientieren. Hierbei ist selbstgenutztes Eigentum ebenso vorzusehen wie freifinanzierte und öffentlich geförderte Mietwohnungen. Der Anteil am öffentlich geförderten Wohnungsbau muss gemäß dem Entwicklungsträgervertrag bei mindestens 30 % liegen.
  - b. Die Bebauung soll differenzierte Gebäudetypologien umfassen und so unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Es sind mehrgeschossige Gebäude aber auch Ein- und Zweifamilienhäuser einzuplanen, die freistehend oder als Doppel-

/Reihenhäuser vorstellbar sind. Die Anordnung soll im gesamten Quartier durchmischt sein.

- c. Es soll eine Quartiersmitte oder mehrere Quartiersplätze berücksichtigt werden, um die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu stärken.

#### *Themenbereich 2: Mobilität und Verkehr*

- 2.1. Es soll ein autoarmes Quartier mit fußläufig gut erreichbaren Quartiersgaragen entstehen, ohne private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken einzuplanen. In besonderen Fällen ist Bedarfsparken, gegebenenfalls auch dauerhaft, für z.B. mobilitätseingeschränkte Personen wohnungsnah sicherzustellen.
- 2.2. Die Anbindung des Quartiers an den ÖPNV über mehr als eine Haltestelle wird empfohlen.

#### *Themenbereich 3: Grün, Freiraum und Klima*

- 3.1. Durch die Schaffung von adäquaten öffentlichen Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen soll ein Quartier mit Freiraumqualitäten entstehen.
- 3.2. Vorhandene Baum- und Vegetationsstrukturen sollen aufgegriffen und die öffentlichen Freiflächen möglichst bedarfsgerecht ausgestaltet werden. Eine zentrale Grünfläche wurde als Ort der Begegnung gewünscht.

#### *Stimmungsbild*

Neben den Thementischen wurde zu vier Thesen ein Stimmungsbild abgefragt (vgl. Anlage 1):

1. Der These „Das neue Quartier formuliert eine bauliche Adresse zur Panzerstraße“ wurde, bei zwei gegenteiligen Meinungen, mehrheitlich zugestimmt.
2. Der These „Das neue Quartier wird mit einem zentralen Energieversorgungskonzept betrieben“ wurde, bei drei neutralen Meinungen, eher zugestimmt.
3. Der These „Im neuen Quartier befindet sich zusätzlich zum Stadtpark gemeinschaftlich zu nutzender, öffentlicher Freiraum“ wurde, bei einer gegenteiligen Meinung, mehrheitlich zugestimmt.
4. Der These „Die Entfernung zum privaten Auto in der Quartiersgarage ist mit 150 m Luftlinie angemessen“ wurde mehrheitlich zugestimmt.

Die zuvor beschriebenen allgemeinen Leitlinien dienen als Basis zur Beauftragung des Städtebaulichen Entwurfs.

### **Städtebaulicher Entwurf**

In den Vorbemerkungen des Entwicklungsträgervertrages wurde festgehalten, dass es sich bei dem Projektgebiet um eine von wenigen Entwicklungsflächen in zentraler Lage in der Stadt Siegen handelt und diese daher im Fokus der Öffentlichkeit steht. Daher wurde neben der Einbindung politischer Gremien u. a. für die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfes eine enge Begleitung durch ein Partizipationsverfahren der Öffentlichkeit vereinbart.

Daher sollen Bürgerbeteiligungsformate durchgeführt werden, um die Bürgerinnen und Bürger bei der weiteren Ausgestaltung für konkrete Fragestellungen mit einzubeziehen. Durch

eine externe Begleitung soll eine neutrale Moderation erfolgen. Die Inhalte sollen im Erarbeitungsprozess des städtebaulichen Entwurfs abwägend berücksichtigt werden.

Parallel sollen für die anstehende Bauleitplanung erforderliche Gutachten (Artenschutz, Schall, Baugrund), die gewisse Vorlaufzeiten benötigen, beauftragt werden. Dadurch soll unnötiger zeitlicher Verzug vermieden werden.

Zur Konkretisierung und Präzisierung der allgemeinen Leitlinien (siehe oben) schlägt die Verwaltung vor, für die Ausarbeitung des vertiefenden städtebaulichen Entwurfes folgende Eckpunkte verbindlich vorzugeben:

## Allgemein

### A.1. Die Variante 2a soll hinsichtlich der städtebaulich räumlichen Komposition aus Dichte, Bautypologie, Nettobauland weiterverfolgt werden.

*Das Plangebiet entspricht im Norden dem Wohnbaulandkonzept 2018 und auch der nördlichen Ausdehnung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Siegen. Zudem sollen im südlichen Bereich möglichst viele der vorhandenen Waldstrukturen erhalten werden. Ferner ist die Nachfrage nach bezahlbaren Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in Siegen hoch, so dass die Variante 2a im Hinblick auf einen Anteil von ca. 40 % für Einfamilienhaustypologien (EFH, DH, RH) mit ca. 30 freistehenden Einfamilienhäusern angemessen ist.*

*Die Straßenplanung in Variante 2a soll optimiert werden sowie nicht erforderliche Erschließungsflächen wegfallen.*

### A.2. Es soll ein autoarmes Quartier mit fußläufig gut erreichbaren Quartiersgaragen (ca. 150 m Luftlinie) entstehen, ohne private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken einzuplanen.

*In besonderen Fällen ist Bedarfsparken, gegebenenfalls auch dauerhaft, z. B. für mobilitätseingeschränkte Personen, wohnungsnah sicherzustellen. Insgesamt sollen Mischverkehrsflächen und verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen werden.*

### A.3. Der östliche und westliche Quartiersbereich sollen entweder über eine Quartiersgarage oder über einen in die Topographie eingebetteten Fußweg verbunden werden. Für diesen Teilbereich sollen zwei Varianten des städtebaulichen Entwurfes erarbeitet werden.

*Die Verwaltung empfiehlt, eine städtebauliche Verbindung über eine Quartiersgarage mit Aufzug herzustellen, wodurch ein barrierefreier Zugang in das westliche Quartier hergestellt werden kann und ein wesentlicher Teil des Verkehrs nicht mehr über die Panzerstraße ins Quartier geführt werden muss. Dieser städtebauliche Mehrwert verursacht voraussichtlich hohe Kosten.*

*Ein Fußweg kann aufgrund der Topographie und der Kurvenradien nicht barrierefrei ausgestaltet werden.*

*Eine beispielhafte Darstellung befindet sich in Anlage 2.*



## Quartier Ost

### **B.1. Die Adressbildung soll auf den als erstes wahrnehmbaren Flächen im Bereich des heutigen Sportplatzes entlang der Wellersbergstraße erfolgen (Eingang Süd).**

*Der Gestaltung dieser Eingangssituation kommt eine zentrale Bedeutung zu. Daher ist es erforderlich, das östliche Quartier gänzlich neu in den Blick zu nehmen. Entlang der Wellersbergstraße sollen Baukörper wahrnehmbar sein, die dem Quartier eine Adresse geben. Dies bedingt, dass die Lage der öffentlichen Nutzungen (KITA sowie Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen), der Quartiersgarage und auch die Erschließung neu zu denken und zu planen sind. In einem der ersten Entwürfe ist eine solche Planung bereits angedeutet worden.*

*Eine beispielhafte Darstellung befindet sich in Anlage 2.*

## Quartier West

### **C.1. Der Eingangsbereich in das westliche Quartier soll durch eine Bebauung eine Raumkante bilden und damit betont werden (Eingang Nord).**

*Die Verwaltung empfiehlt aufgrund des städtebaulichen Mehrwerts, dass der nördliche Eingang in den Bereich West baulich gestaltet werden soll. Damit ist das Wohngebiet von der Panzerstraße und auch von dem gegenüberliegenden Siegburg dezent als neues Quartier auf dem Wellersberg erkennbar. Die erhaltenswerten Grünstrukturen im Bereich zwischen Panzerstraße und dem östlichen Quartier sollen überwiegend erhalten werden.*

*Eine beispielhafte Darstellung befindet sich in Anlage 2.*

### **C.2. Es soll eine Quartiersmitte oder mehrere Quartiersplätze berücksichtigt werden.**

*Dadurch soll die Aufenthaltsqualität erhöht werden. Hierbei sind öffentliche Grün- und Spielflächen mitzudenken und zu kombinieren.*

*Eine beispielhafte Darstellung befindet sich in Anlage 2.*

Die Verwaltung empfiehlt, die Beschlüsse zu fassen, um durch die Entwicklung am Wellersberg dringend benötigte Flächen zur Schaffung von Wohnraum bereitzustellen. Mit Erwerb dieser Flächen von der BImA können die Zielvorstellungen der Stadt, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu erschließen, umgesetzt werden. Die Stadt strebt die Entwicklung eines lebenswerten, gut erschlossenen Quartiers an. Dies soll über ein abgewogenes Verhältnis zwischen einerseits aufgelockerten Wohnformen (EFH, DH, RH) von ca. 40 % sowie ca. 30 freistehenden Einfamilienhäusern und andererseits verdichteter Wohnformen (MFH) von ca. 60 % erreicht werden.

Auf der ehemaligen Militärbrache soll ein attraktives und zukunftsweisendes Wohnquartier entstehen, das modernes Wohnen, Arbeiten (Quartier Ost) und Freizeitmöglichkeiten verbindet. Die Verlagerung der PKW-Stellplätze in Quartiersgaragen dient ganz unmittelbar der Aufenthaltsqualität im Quartier. Betont werden soll ein innovativer Charakter vor allem im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Energieversorgung.

**Die Beauftragung des vertiefenden städtebaulichen Entwurfes erfolgt erst mit Vorliegen der verkehrlichen Nachuntersuchung und einem politischen Beschluss.**

## Businessplan

Insgesamt sind durch die Planung bisher Kosten in Höhe von ca. 180.000 € abgerechnet, bzw. beauftragt worden.

Die Abrechnung erfolgt über ein Treuhandkonto, welches durch NRW.URBAN geführt wird. Die Leistungen werden durch die NRW.BANK vorfinanziert. Eine Belastung des öffentlichen Haushaltes erfolgt nur, wenn die Entwicklungskosten die Verkaufserlöse der Grundstücke übersteigen oder der Entwicklungsträgervertrag vorzeitig gekündigt wird. Der Businessplan (Stand Entwicklungsträgervertrag, Vorlage 901/2022) ermittelt einen Überschuss von 247.000 €. Mit Vorliegen des städtebaulichen Entwurfes kann der Businessplan entsprechend der Planung konkretisiert werden.

**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.
Siehe Erläuterungen zum Businessplan.				

### Veranschlagung

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

### Klimaschutz

Klimarelevanz	Veränderungen CO <sub>2</sub> -Emissionen	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen	Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input checked="" type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	<input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
<b>Erläuterung Klimarelevanz</b> Die Planungen bereiten die wohnbauliche Entwicklung der ehemaligen Militärbrache vor. Flächenverbrauch bedeutet immer auch direkten und indirekten nachgeordneten CO <sub>2</sub> -Ausstoß.			
<b>Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)</b> Die Planungen setzen die Beschlüsse zur Konzeption vom 24.06.2020 (Vorlage 2898/2020) und zum Entwicklungsträgervertrag vom 15.06.2022 (Vorlage 901/2022) um.			

In Vertretung

gez.

Henrik Schumann  
Stadtbaurat

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

Anlage(n):

1. [Anlage 1: Workshop Rahmenplan - Dokumentation](#)
2. [Anlage 1: Workshop Rahmenplan - Dokumentation - Anlagen Teil 1](#)
3. [Anlage 1: Workshop Rahmenplan - Dokumentation - Anlagen Teil 2](#)
4. [Anlage 1: Workshop Rahmenplan - Dokumentation - Anlagen Teil 3](#)
5. [Anlage 2: Eckpunkte für den städtebaulichen Entwurf](#)



# **Dokumentation – Workshop zur städtebaulichen Rahmenplanung**

---

**Kooperative Baulandentwicklung  
Siegen – „Wellersberg“**

Dezember 2023

# 1.

## Inhalt

---

<b>1.</b>	<b>Inhalt .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Teilnahmeliste .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Plangebiet und aktueller Sachstand .....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Workshop zur städtebaulichen Rahmenplanung .....</b>	<b>8</b>
5.1.	Ablauf .....	8
5.2.	Projektvorstellung, Rahmenbedingungen und Inputvorträge .....	8
5.3.	Vorstellung städtebaulicher Rahmenplan (Varianten) .....	9
5.4.	Arbeitsgruppenphase .....	10
5.4.1.	Ergebnisse der Arbeitsgruppenphase.....	10
5.4.1.1.	Städtebau und Dichte.....	10
5.4.1.2.	Mobilität und Verkehr .....	11
5.4.1.3.	Grün, Freiraum und Klima .....	12
5.5.	Stimmungsbild.....	12
5.6.	Diskussion.....	13
<b>6.</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Ausblick .....</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Anlagenverzeichnis.....</b>	<b>17</b>

# 2.

## Teilnahmeliste

---

### Stadt Siegen

Steffen Mues	Bürgermeister
Henrik Schumann	Stadtbaurat
Benjamin Hinkel	4/1 Straße und Verkehr
Larena Kühnel	4/1 Straße und Verkehr
Marlene Krippendorf	4/5 Stadtentwicklung, Stadtplanung und Liegenschaften
Thomas Daschke	4/5-1 Stadtentwicklung
Volker Meier	4/5-1 Stadtentwicklung
Patrick Schneider	4/2 Stadtplanung
Nicola Delzeit	4/2 Stadtplanung
Ralf Bergholz	4/6 Grünflächen
Martin Wiedemann	4/7 Umweltabteilung
Henrik Gebers	4/7 Umweltabteilung
Lars Ole Daub	Stabstelle Klimaschutz

### Politik

Joachim Pfeifer	SPD
Silke Schneider	Die Linke
Walter Schneider	FDP
Jürgen Schulz	Grüne
Michael Schwarzer	LKB
Jens Uhlendorf	CDU
Samuel Wittenburg	Volt

### Gestaltungsbereit

Thomas Knüvener	Gestaltungsbeirat
-----------------	-------------------

## **Prosa Architektur und Stadtplanung BDA Quasten Rauh PartGmbB**

Katharina Rauh

Carolin Morell

Lorena Paulitschek

## **NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH**

Jennifer Boländer

Inga Driller

Jonas Schwarz

# 3.

## Einleitung

Als Vorbereitung für einen städtebaulichen Entwurf, hat sich die Stadt Siegen für die Beauftragung einer städtebaulichen Rahmenplanung in drei Varianten entschieden. Die Notwendigkeit dieses Auftrages ergibt sich insbesondere aus der herausfordernden Topografie des Plangebietes. Eine Zwischenpräsentation mit der kommunalen Verwaltung nach der Hälfte der Bearbeitungszeit bot den Auftakt für einen weiteren Beteiligungsprozess.

Die Zwischenpräsentation fand am 18. September 2023 im Rathaus Geisweid unter Beteiligung der unter Punkt Zwei genannten Abteilungen der Stadtverwaltung statt. Das Ziel des Termins war die Diskussion der Vor- und Nachteile der drei erarbeiteten Entwürfe sowie die Formulierung von Kritik und Anregungen zur weiteren Ausarbeitung aller Varianten. Die Diskussion erfolgte unter Betrachtung der Themenfelder Städtebau und Dichte, Mobilität und Verkehr sowie Freiraum und Klima.

Es bestand Einigkeit, dass die zweite vorgestellte Variante hinsichtlich der Erschließung die sinnvollste Variante darstellt. Die Straßenführung in Variante 1 orientiert sich im Wesentlichen an dem Strukturkonzept aus dem Jahr 2020 und erscheint aufgrund der topografischen Situation nicht zielführend. Die Straßenführung in Variante 3 ergibt aufgrund der dort abgebildeten verringerten Flächeninanspruchnahme für diese Variante Sinn. Da die in Variante 3 abgebildete Dichte jedoch nicht gewünscht ist, bietet die Straßenführung für die weitere Ausarbeitung keine Vorteile. Aus diesem Grund sollten im weiteren Verfahren drei Varianten entwickelt werden, die sich hinsichtlich der städtebaulichen Dichte sowie der Freiraumgestaltung unterscheiden, jedoch alle auf der Erschließung der Variante 2 basieren.

Abbildung 1: Varianten Zwischenpräsentation (Quelle: *prosa Architektur und Stadtplanung BDA*)



Variante 1  
grüne Kante



Variante 2  
Wäldchen



Variante 3  
bauliche Kante



Der Workshop zur städtebaulichen Rahmenplanung am 12. Dezember 2023 im Rathaus Geisweid diente der Identifikation des „best of“ der drei Varianten. Neben politischen Vertretenden nahmen die oben aufgeführten Fachabteilungen der Stadtverwaltung sowie das beauftragte Planungsbüro und NRW.URBAN an der Veranstaltung teil.

# 4.

## Plangebiet und aktueller Sachstand

Das Plangebiet „Wellersberg“ liegt zentrumsnah in unmittelbarer Nähe zur DRK Kinder-Klinik nördlich der Siegener Innenstadt und umfasst insgesamt 18 ha.

Abbildung 2: Plangebiet „Wellersberg“



Die zukünftige Nutzung der Fläche sieht sowohl eine Wohnbebauung als auch einen Stadtpark, der jedoch nicht Bestandteil des Rahmenplans ist, als Erholungsraum vor. Aus diesem Grund erfolgt im Rahmenplan lediglich die Betrachtung einer 10 ha großen Teilfläche im südlichen Bereich des Plangebietes.

Abbildung 3: Betrachtungsraum Rahmenplan



Der Rat der Stadt Siegen hat im Jahr 2019 beschlossen, das Gebiet mit hoher Priorität als Wohnbauland zu entwickeln und circa 225 Wohneinheiten zu schaffen. Die Stadt hat im April 2021 den Antrag auf Aufnahme in das Landesprogramm „Kooperative Baulandentwicklung“ gestellt. Im August 2021 wurde das Baugebiet „Wellersberg“ in das Landesprogramm aufgenommen und mit der Unterzeichnung der Zielvereinbarung zwischen der Stadt Siegen und dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen sowie des Entwicklungsträgervertrages zwischen der Stadt Siegen und der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH hat die operative Umsetzung des Projektes im Oktober 2022 begonnen.

Zu Beginn des Jahres 2023 wurden erste Gespräche mit dem Grundstückseigentümer aufgenommen. Zusätzlich wurde Mitte des Jahres ein Verkehrsgutachten zur Untersuchung der verkehrlichen Situation und der damit einhergehenden Möglichkeiten hinsichtlich der Wohngebietsentwicklung beauftragt. Das finale Gutachten wird im Januar 2024 erwartet. Darüber hinaus erfolgte die Beauftragung des Büros Prosa Architektur und Stadtplanung BDA zur Erstellung von drei Varianten eines städtebaulichen Rahmenplans.

# 5.

## Workshop zur städtebaulichen Rahmenplanung

Der Workshop zur städtebaulichen Rahmenplanung am 12. Dezember 2023 fand im Rathaus Geisweid mit dem Ziel das „best of“ der drei Varianten zum städtebaulichen Rahmenplan zu identifizieren statt.

### 5.1.

#### Ablauf

17:00 Uhr	Begrüßung
17:05 Uhr	Kurze Einführung und Ziel der Veranstaltung
17:10 Uhr	Projektvorstellung und Rahmenbedingungen
17:20 Uhr	Input: öffentlich geförderter Wohnungsbau und autoarme Quartiere
17:30 Uhr	Vorstellung der drei Entwurfsvarianten
18:15 Uhr	Verständnisfragen
18:30 Uhr	Pause
18:45 Uhr	Arbeitsgruppenphase
	Arbeitsgruppen zu den 3 Themen – Städtebau und Dichte, Mobilität und Verkehr, Grün-, Freiraum und Klima
19:45 Uhr	Zusammenfassung im Plenum
20:15 Uhr	Ausblick

### 5.2.

#### Projektvorstellung, Rahmenbedingungen und Inputvorträge

Zu Beginn der Veranstaltung erfolgte eine kurze Vorstellung des Landesinstrumentes „Kooperative Baulandentwicklung“, in dessen Rahmen das Gebiet „Wellersberg“ entwickelt wird. Es folgten zwei fachliche Inputs zu den Themen öffentlich geförderter Wohnungsbau und autoarme Quartiere. Die kurzen Vorträge bezogen sich nicht konkret auf die Entwicklung in Siegen. Vielmehr sollte eine fachliche Grundlage für die nachfolgenden Diskussionen in den Arbeitsgruppen erreicht werden. Der Begriff des sozialen Wohnungsbaus kann synonym zum öffentlich geförderten Wohnraum in Nordrhein-Westfalen betrachtet werden. Die fachlichen Inputs können der Anlage entnommen werden.



## 5.3.

### Vorstellung städtebaulicher Rahmenplan (Varianten)

Nach einer kurzen Einleitung mit grundsätzlichen Hinweisen zu allen Varianten wurden die Unterschiede der drei Varianten im Detail durch das Büro Prosa Architektur und Stadtplanung BDA vorgestellt. Betont wird, dass es sich bei dem aktuellen Stand um eine städtebauliche Rahmenplanung und bei der Visualisierung um eine vereinfachte Darstellung der Baumassen handelt. Bei der Visualisierung handelt es sich um Baufenster und eine vereinfachte Darstellung später genauer zu definierende Typologien.

Die Präsentation und die Entwürfe können der Anlage entnommen werden.

Abbildung 4: Varianten 2a-2c städtebaulicher Rahmenplan (Quelle: Prosa Architektur und Stadtplanung BDA)



## 5.4.

### Arbeitsgruppenphase

Auf der Grundlage der vorgestellten Entwürfe wurden die Vor- und Nachteile der Varianten in den Themenbereichen Städtebau und Dichte, Mobilität und Verkehr sowie Freiraum und Klima diskutiert und identifiziert. Allen Teilnehmenden hatten dabei die Möglichkeit jeden Themenbereich zu diskutieren.

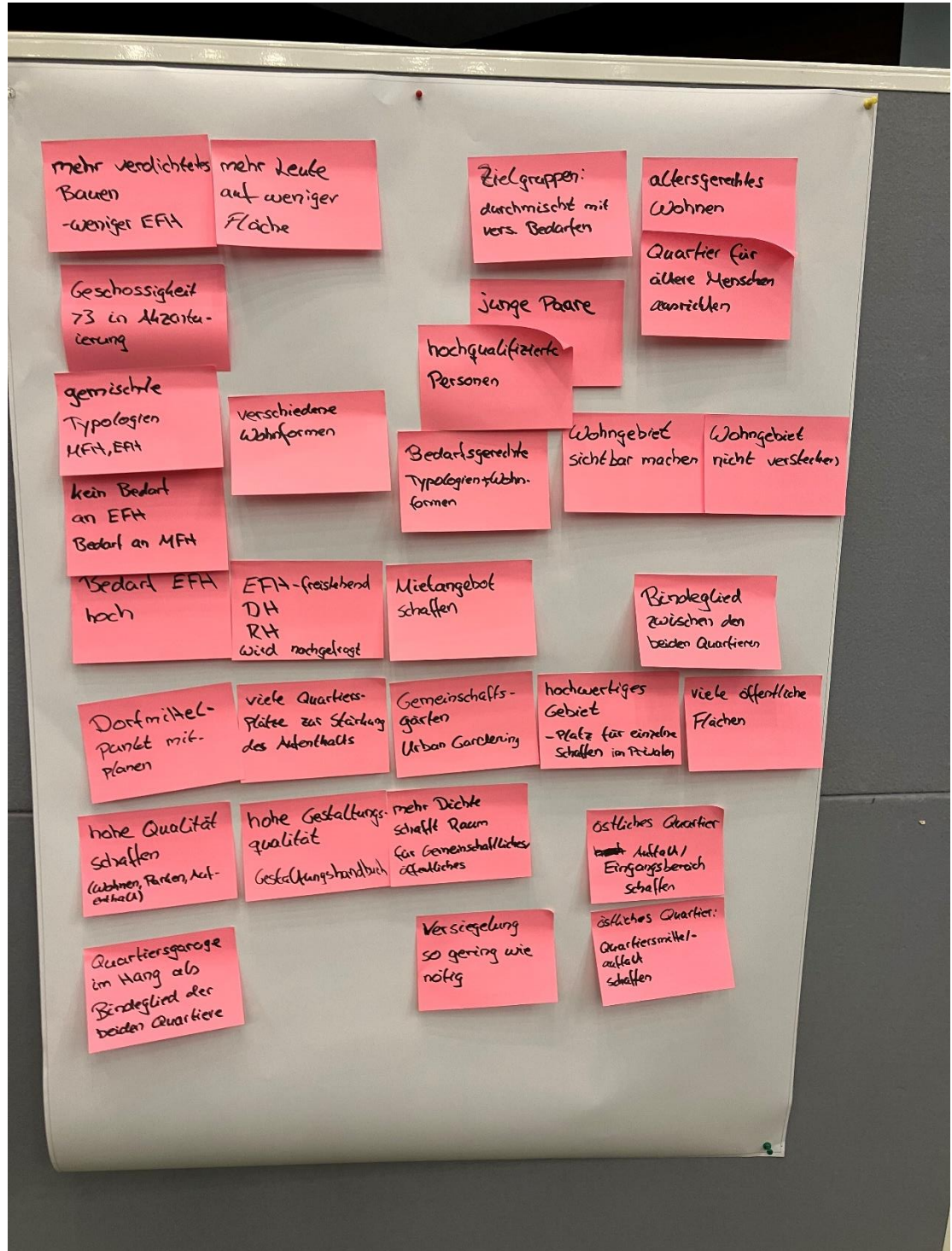
### 5.4.1.

#### Ergebnisse der Arbeitsgruppenphase

#### 5.4.1.1.

#### Städtebau und Dichte

Abbildung 5: Städtebau und Dichte

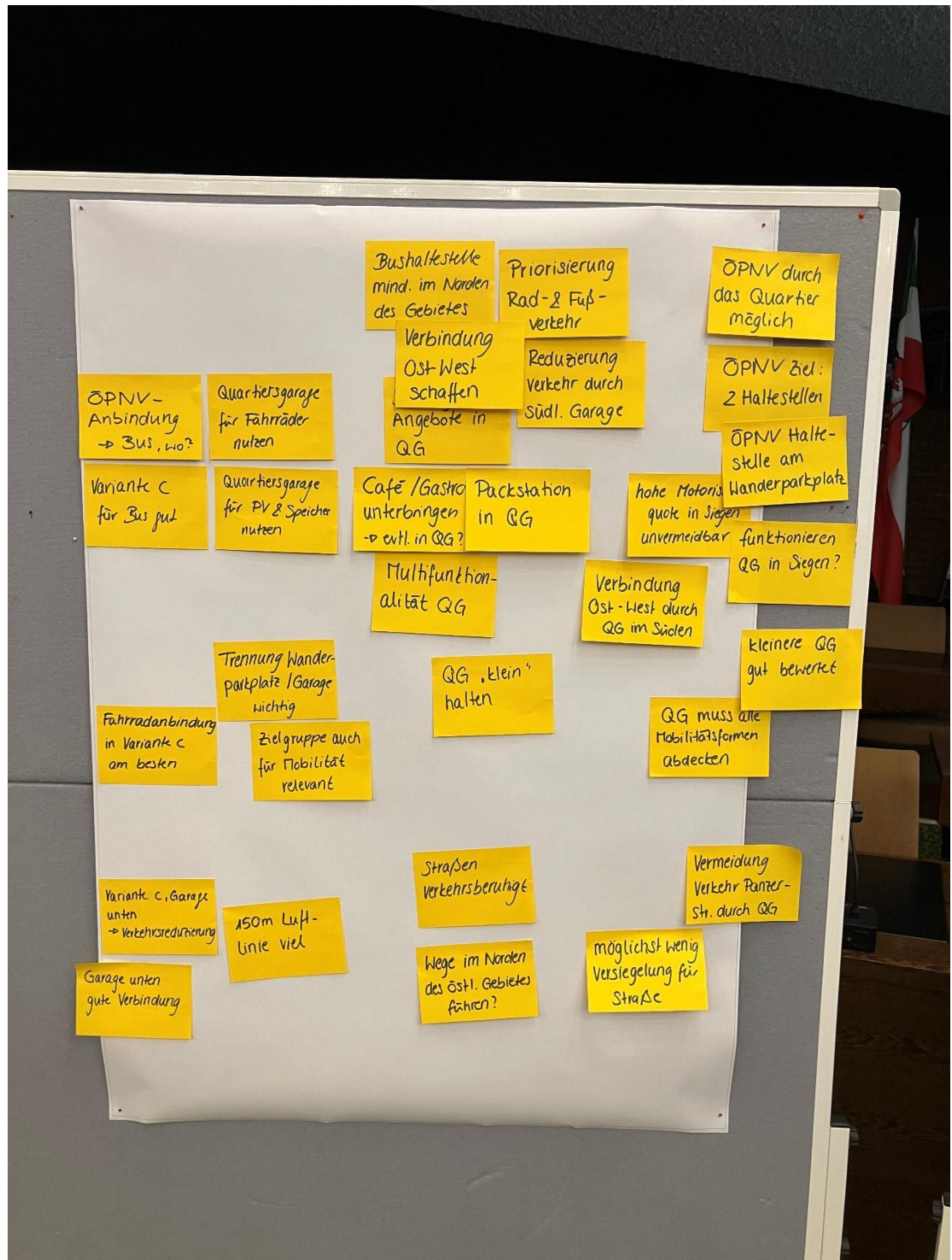




### 5.4.1.2.

### Mobilität und Verkehr

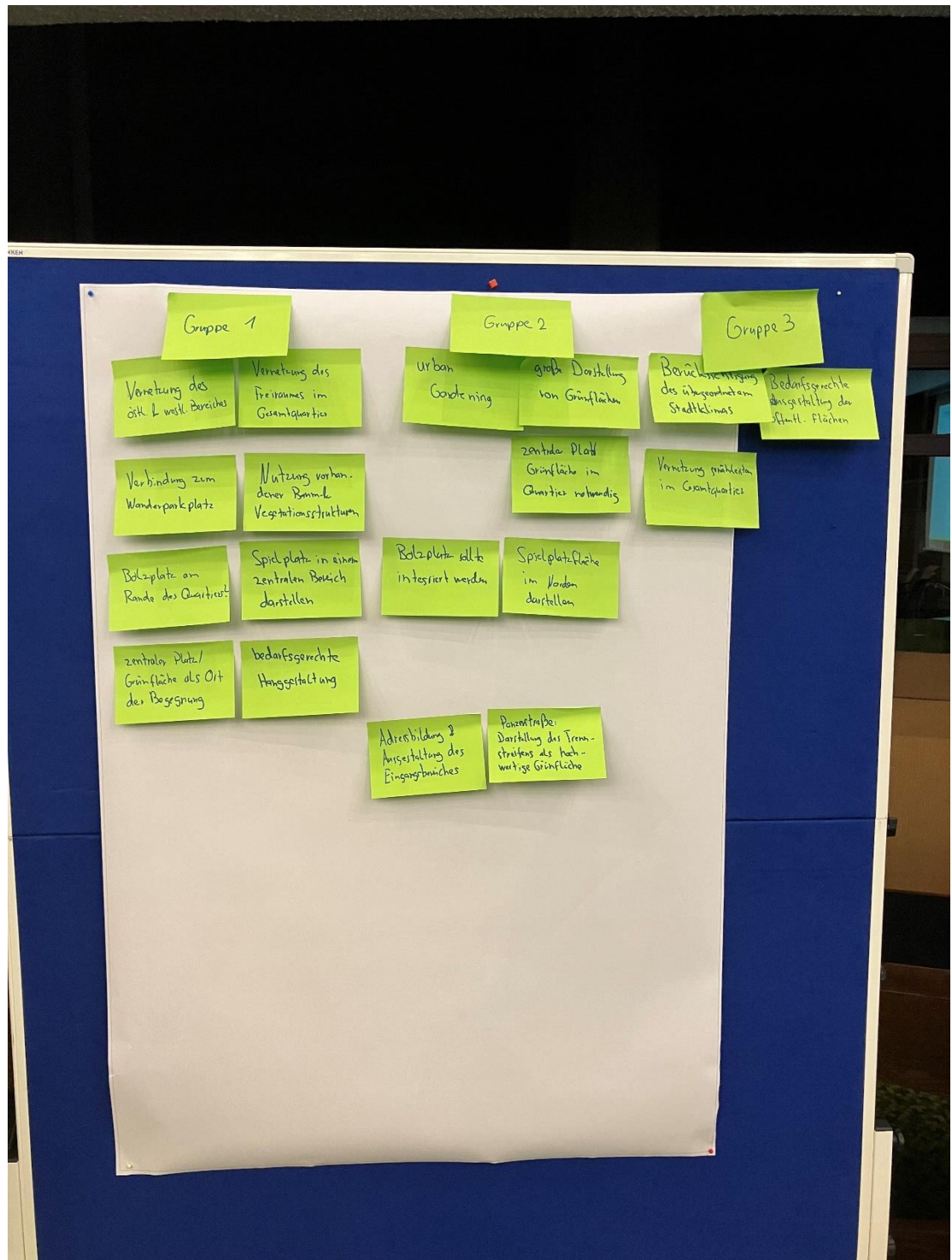
Abbildung 6: Mobilität und Verkehr



### 5.4.1.3.

## Grün, Freiraum und Klima

Abbildung 7: Grün,  
Freiraum und Klima

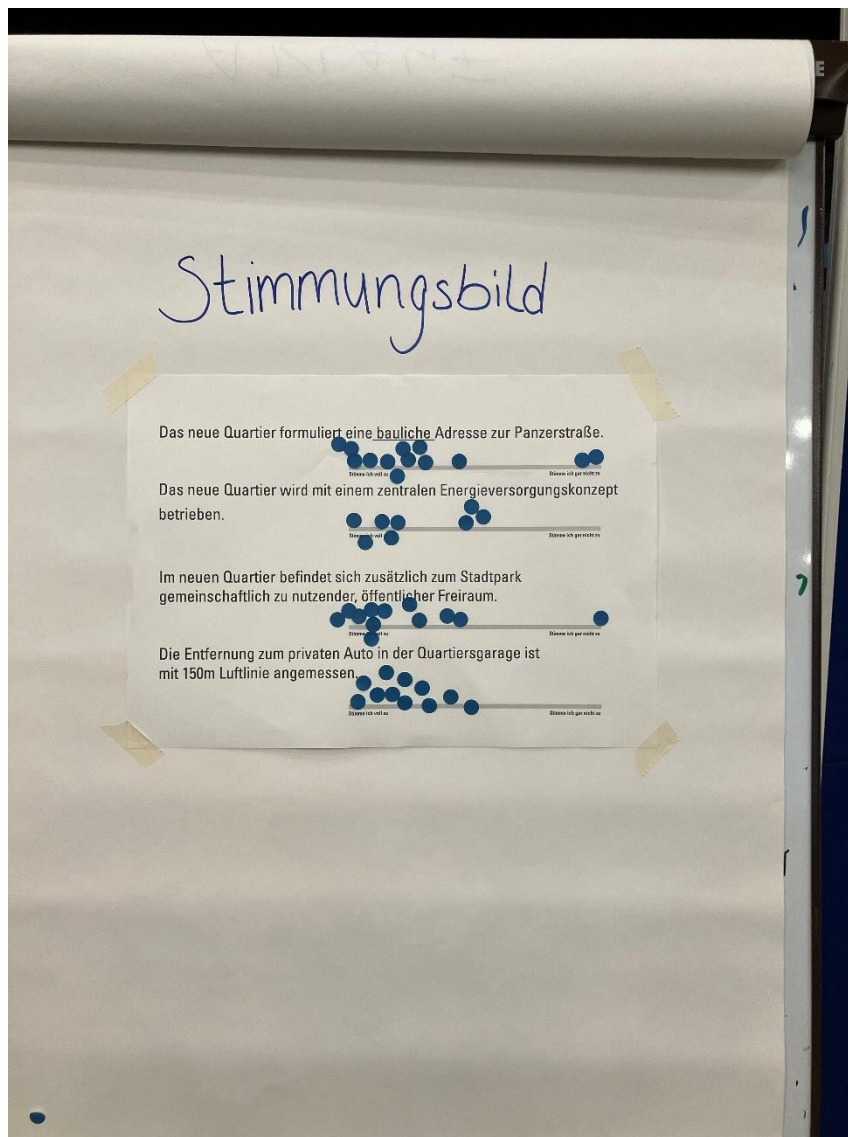


## 5.5.

### Stimmungsbild

Zusätzlich zur Diskussion in der Arbeitsgruppenphase, wurde ein anonymes Stimmungsbild der Teilnehmenden zu vier Thesen eingeholt. Dafür erhielten die Teilnehmenden je vier Klebpunkte und konnten diese im Verlauf der Arbeitsgruppenphase platzieren.

Abbildung 8: Stimmungsbild



## 5.6.

### Diskussion

Im Anschluss an die Arbeitsgruppenphase, wurden die besprochenen Themen kurz vorgestellt. Es zeigte sich, dass in vielen Bereichen bereits Präferenzen bestehen.

### Städtebau und Dichte

Die Diskussion am Thementisch „Städtebau und Dichte“ behandelte verschiedene Schwerpunktthemen:

- Gebäudetypologien und Wohnformen
- Quartiersmitte
- Östliches Quartier
- Versiegelung

Bei dem Themenschwerpunkt „Gebäudetypologien und Wohnformen“ wurde deutlich, dass keine einheitliche Meinung unter den teilnehmenden Akteuren herrscht. Zum einen wurde verdichtetes Bauen mit Geschossigkeiten größer drei Geschosse in Akzentuierungen gewünscht, um mehr Menschen auf weniger Fläche unterzubringen. Zum ande-



ren wurde der Bedarf und die Nachfrage nach Einfamilienhäusern (freistehend, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) als hoch dargestellt. Die Zielgruppe für das Baugebiet „Wellersberg“ sieht vielfältig aus. Sie reicht von älteren Menschen über junge Paare und Familien bis hochqualifizierte Personen, sodass in der Diskussion vermehrt der Wunsch aufkam, bedarfsgerechte Gebäudetypologien im Gebiet vorzusehen. Ein weiterer Diskussionspunkt innerhalb der einzelnen Gruppen war die Sichtbarkeit des Wohngebietes. Es wurde darüber diskutiert, ob sich das neue Wohnquartier hinter den bestehenden Grünstrukturen ein- und unterordnet oder in Teilen wahrnehmbar gestaltet werden soll. Dabei zeichnete sich vermehrt das Bild ab, dass das Wohngebiet nicht „versteckt“ werden soll.

Der Themenschwerpunkt „Quartiersmitte“ wurde dahingehend diskutiert, dass eine Quartiersmitte oder mehrere Quartiersplätze berücksichtigt werden sollen, um den Aufenthalt im öffentlichen Raum zu stärken. Ergänzend dazu wurde aber auch betont, dass ein hochwertiges Gebiet entwickelt werden soll, in dem in dem Raum für die Gestaltung privater Rückzugsräume besteht. Grundsätzliche Einigkeit bestand darin, hohe Qualitäten im Bereich Wohnen, Parken und Aufenthalt sowie hohe Gestaltungsqualitäten zu schaffen.

Zum östlichen Quartier wurde geäußert, dass dieses Quartier den Auftakt/Eingang ins neue Baugebiet dargestellt, dies jedoch in den aktuellen Varianten zum Rahmenplan nicht deutlich wird. Aus diesem Grund sollte das östliche Quartier neu strukturiert werden, um einen Eingangsbereich und den Quartiersauftakt zu schaffen.

Der Versiegelungsgrad im gesamten Gebiet sollte so gering wie möglich und so hoch wie nötig ausfallen.

### **Mobilität und Verkehr**

An dem Thementisch „Mobilität und Verkehr“ wurden folgende Schwerpunktthemen diskutiert:

- Quartiersgaragen
- Straßenräume
- ÖPNV-Anbindung

In den Gruppen zeichnete sich ab, dass ein Großteil der Beteiligten der Entwicklung eines autoarmen Quartiers, bei dem Mischverkehrsflächen und verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen werden, zustimmt. Einzelne halten die Entwicklung eines autoarmen Quartiers an diesem Standort für ungeeignet. Ein Fernhalten von großen Teilen des ruhenden Verkehrs aus dem Straßenraum sowie die Unterbringung in Quartiersgaragen wurde mehrheitlich von den Beteiligten befürwortet. Einzelne Stimmen sprachen sich gegen die Nutzung von Quartiersgaragen aus. In den Gruppen wurde überwiegend die Gestaltung, Platzierung und Dimensionierung der Quartiersgaragen, die Straßenquerschnitte sowie die weiteren zu schaffenden Angebote im Quartier diskutiert.

Sollten Quartiersgaragen im Gebiet entstehen, so wurde die Platzierung in der südlichen Böschung zur Panzerstraße (Variante 2c) von vielen befürwortet. Die dortige Verortung

schafe eine schlüssige Verbindung zum Quartiersbereich östlich der Panzerstraße, ermögliche eine barrierefreie Überwindung des Höhenunterschiedes und vermeide Verkehre sowohl im Quartier als auch auf der Panzerstraße. Einzelne halten diese Platzierung jedoch auch für ungeeignet.

Ein Radius von 150 m Luftlinie vom Wohnhaus zur Quartiersgarage wurde von den befürwortenden Personen der Quartiersgaragen als maximal zumutbare Entfernung empfunden. Dies sowie der Wunsch, die Quartiersgaragen optisch möglichst klein zu halten und eine familiäre Atmosphäre zu schaffen, führten trotz der Baukosten für Quartiersgaragen zu dem überwiegenden Wunsch, vier Garagen im Gebiet zu verorten. Des Weiteren wurde vorgeschlagen, weitere Nutzungen, wie beispielsweise Packstationen, Sharing-Angebote oder Fahrradabstellanlagen in den Quartiersgaragen zu verorten.

Diskutiert werden auch die Kosten von Quartiersgaragen. Die Wirtschaftlichkeit hängt von diversen Faktoren, wie der Größe, der Gestaltung, der Funktionen und vor allem von dem gewählten Betreibermodell ab. Ob ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist, ist fraglich.

Die Straßenräume sollten weitestgehend von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Viele der Beteiligten sahen das Auto nicht als prioritäre Mobilitätsform im Quartier, sondern sahen eine Priorisierung des Rad- und Fußverkehrs im Straßenraum vor. Die Straßenquerschnitte wären dann als Mischverkehrsfläche vorzusehen. Einzelne Beteiligte stimmten dem explizit nicht zu.

Zur Realisierung eines autoarmen Quartiers wäre das Schaffen von Mobilitätsalternativen unabdingbar. Es bestand Einigkeit, dass eine Busverbindung zum Quartier vorzusehen ist. Eine Verortung böte sich dabei im Norden des Quartiers, nahe dem Wanderparkplatz an. Die Straßenführung würde eine Durchfahrt des Busses durch das Quartier ermöglichen. Ob dies sinnvoll ist und eine weitere Haltestelle im Quartier vorzusehen wäre, ist im weiteren Verlauf zu prüfen.

### **Grün, Freiraum und Klima**

Der Thementisch „Grün, Freiraum und Klima“ behandelte folgende Themenschwerpunkte:

- Vernetzung der Grünstrukturen
- Spiel- und Bolzplatz
- Zentrale Grünfläche

Die Vernetzung des Freiraums im Gesamtquartier und insbesondere in Verbindung mit dem östlichen Quartier wurde von den teilnehmenden Akteuren als wichtig erachtet. Dabei sollen vorhandene Baum-/Vegetationsstrukturen aufgegriffen werden und die öffentlichen Freiflächen möglichst bedarfsgerecht ausgestaltet werden. Eine zentrale Grünfläche wurde als Ort der Begegnung gewünscht. Dabei kam in Teilen auch der Wunsch nach urban gardening sowie die Adressbildung und Ausgestaltung des Eingangsbereiches ins Baugebiet auf.

Die Lage des Spiel- und Bolzplatzes wurde in den einzelnen Gruppen hinterfragt und diskutiert. Dabei werden integrierte Spielplatzflächen in einem zentralen Bereich sowie im Norden gewünscht.

## 6.

### Fazit

---

In der Arbeitsphase wurden für alle Themenbereiche Anregungen formuliert, die in der Diskussion im vorhergehenden Kapitel bereits zusammenfassend dargestellt sind. Die diskutierten Inhalte sollen in einer Ausgestaltung der Varianten berücksichtigt werden. In welcher Form die Ausgestaltung erfolgt, wird im Nachgang zwischen der Stadtverwaltung, NRW.URBAN und dem Planungsbüro abgestimmt.

## 7.

### Ausblick

---

Die im Prozess gewonnenen Erkenntnisse fließen in den weiteren Bearbeitungsprozess ein. Ziel ist eine politische Beratung, in der die Eckpunkte für die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs festgelegt werden.

Im Anschluss an die politische Befassung erfolgt die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs, begleitet durch einen Beteiligungsprozess sowie die erforderlichen Fachgutachten.

## 8. **Abbildungsverzeichnis**

---

Abbildung 1: Varianten Zwischenpräsentation (Quelle: prosa Architektur und Stadtplanung BDA) .....	5
Abbildung 2: Plangebiet "Wellersberg" .....	6
Abbildung 3: Betrachtungsraum Rahmenplan .....	7
Abbildung 4: Varianten 2a-2c städtebaulicher Rahmenplan (Quelle: Prosa Architektur und Stadtplanung BDA).....	9
Abbildung 5: Städtebau und Dichte .....	10
Abbildung 6: Mobilität und Verkehr .....	11
Abbildung 7: Grün, Freiraum und Klima.....	12
Abbildung 8: Stimmungsbild .....	13

## 9. **Anlagenverzeichnis**

---

Anlage 1	Präsentation gesamt
----------	---------------------

# Impressum

---

im Auftrag von



Universitätsstadt Siegen  
Rathaus Geisweid  
Lindenplatz 7  
57078 Siegen

Bearbeitet von:



NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH  
Fritz-Vomfelde-Str. 10  
40547 Düsseldorf

Tel. 0211 54238-0  
info@nrw-urban.de  
www.nrw-urban.de

Düsseldorf, den 29.02.2024

# Anlage

---





# Kooperative Baulandentwicklung

## Siegen – Baugebietsentwicklung „Wellersberg“

Workshop zur städtebaulichen  
Rahmenplanung



# Begrüßung

---

Stadt Siegen



# Einführung in die Veranstaltung

---

Anlass, Ziel, Ablauf der Veranstaltung

NRW.URBAN

# Einführung in die Veranstaltung

---

## Ausgangslage

- Grundlage: Strukturkonzept aus dem Jahr 2020
- Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans in drei Varianten
- Heute: Abschlussworkshop zum städtebaulichen Rahmenplan in drei Varianten

## Ziel der heutigen Veranstaltung

- Identifizierung des „best of“ der drei Varianten
- Definition von Eckpunkten/Zielvorstellungen, die in die weitere Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs einfließen sollen

# Ablauf Workshop

---

17:00 – 17:05 Uhr	Begrüßung
17:05 – 17:10 Uhr	Einführung in die Veranstaltung (Anlass, Ziel, etc.)
17:10 – 17:20 Uhr	Projektvorstellung mit Rahmenbedingungen
17:20 – 17:30 Uhr	Input: öffentlich geförderter Wohnungsbau und autoarme Quartiere
17:30 – 18:30 Uhr	Vorstellung der drei Entwurfsvarianten inkl. Rückfragen
18:30 Uhr	<i>kurze Pause</i>
18:45 – 19:45 Uhr	Arbeitsgruppenphase an 3 Thementischen
19:45 – 20:15 Uhr	Zusammenfassung im Plenum + Entwicklung einer best-off Variante
20:15 – 20:30 Uhr	Ausblick
20:30 Uhr	<i>Ende der Veranstaltung</i>

# Projektvorstellungen mit Rahmenbedingungen

---

Kooperative Baulandentwicklung, Projekt „Wellersberg“, städtebaulicher Rahmenplan

NRW.URBAN

# Projektvorstellung mit Rahmenbedingungen

---

## Kooperative Baulandentwicklung

- Unterstützungsangebot des Landes Nordrhein-Westfalen
- NRW.URBAN bringt Personal und Know-how ein
- entlastet personelle Kapazitäten der Kommune
- Kommune behält vollen Einfluss auf die Baugebietsentwicklung



# Projektvorstellung mit Rahmenbedingungen

---

## Kooperative Baulandentwicklung

### Voraussetzungen

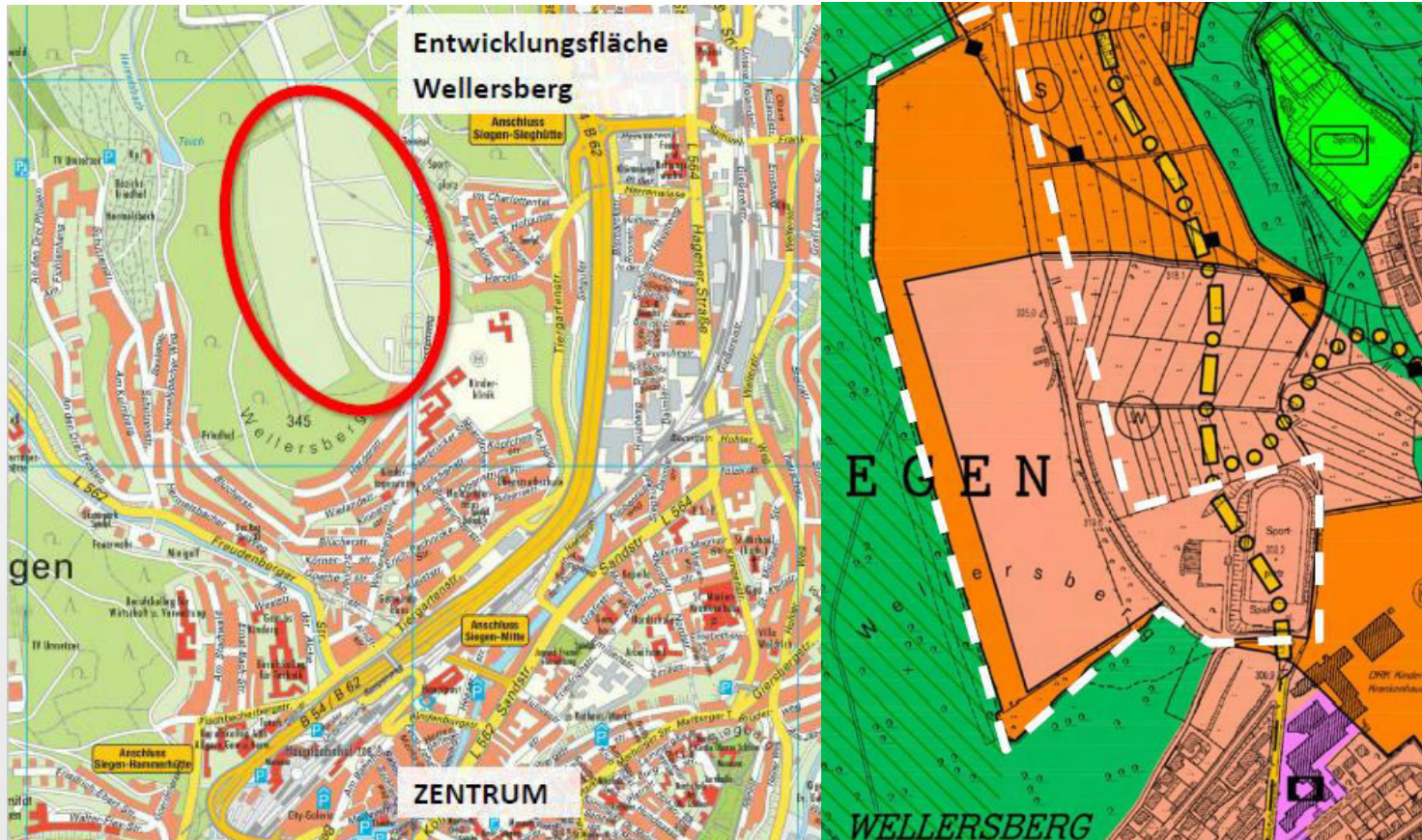
- Kommune wird Gesellschafter der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH
- Schaffung von notwendigem Wohnraum, insbesondere von öffentlich geförderten Wohnungen; Sozialquote (30%)
- möglichst im Innenbereich oder innenbereichsnahen Gebieten
- mit guter ÖPNV Anbindung
- Genehmigung des Projektes durch das MHKBD





# Projektvorstellung mit Rahmenbedingungen

## Projekt „Wellersberg“









# Projektvorstellung mit Rahmenbedingungen

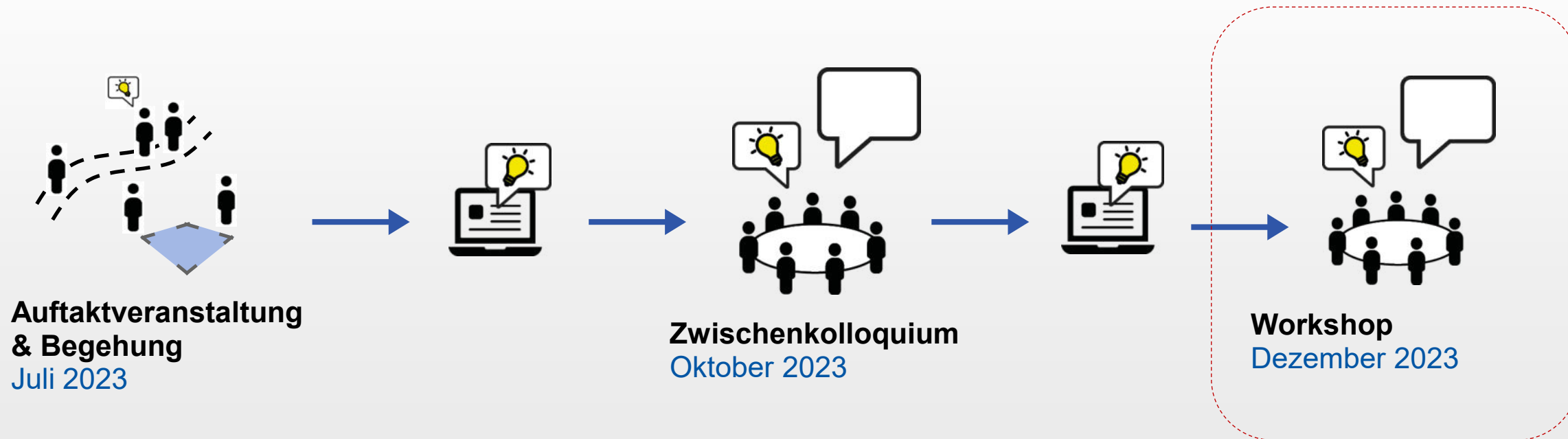
## städttebaulicher Rahmenplan – Voraussetzungen

- Erschließung über bestehende Panzerstraße
- Trennung des MIV und des Rad- und Fußverkehrs entlang der Panzerstraße
- Schaffung eines Übergangs zum umgebenden Naherholungsraum
- Berücksichtigung von Sichtbeziehungen
- Integration unterschiedlicher, bedarfsgerechter Wohntypologien



# Projektvorstellung mit Rahmenbedingungen

## städtebaulicher Rahmenplan – prosa | Architektur + Stadtplanung BDA Quasten Rauh PartGmbB



# Input: öffentlich geförderter Wohnungsbau und autoarme Quartiere

---

Öffentlich geförderter Wohnungsbau, autoarme Quartiere, Quartiersgaragen

NRW.URBAN

# Öffentlich geförderter Wohnungsbau

---

## Öffentlich geförderter Wohnungsbau

- Ziel: Entlastung der Wohnungsmärkte
    - Schaffung von günstigem Mietwohnraum
    - Eigentumserwerb wird auch für Haushalte mit wenig Einkommen möglich
  - Förderobjekte:
    - Mietwohnraum (Mietwohnung, Mieteinfamilienhäuser, Gruppenwohnungen)
    - Wohnraum für Auszubildende und Studierende
    - Wohnraum für Menschen mit Behinderung
    - Selbst genutztes Wohneigentum
- **50 % aller Haushalte und 80 % der Seniorenhaushalte berechtigt**

# Öffentlich geförderter Wohnungsbau

## Öffentlich geförderter Wohnungsbau

### Maximales Brutto-Jahreseinkommen

Haushaltstyp	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
<b>Einzelperson</b>	33.136 €	45.899 €
<b>2 Personen</b>	45.918 €	61.293 €
mit 1 Kind	49.668 €	69.043 €
mit 2 Kindern	59.668 €	83.043 €
<b>Rentner</b>		
Alleinstehend	26.970 €	
2 Personen	37.734 €	

# Öffentlich geförderter Wohnungsbau

## Beispiele – geförderter Mietwohnraum



Dortmund



Unna



Münster



Köln, Stammheimer Ufer



# Öffentlich geförderter Wohnungsbau

## Beispiele – Wohnplätze für Menschen mit Behinderung



Grewen, Villa Nova

# Öffentlich geförderter Wohnungsbau

## Beispiele – gefördertes selbst genutztes Wohneigentum



Kreis Coesfeld



Wöste



# Input: autoarmes Quartier

---

Autoarmes Quartier, Quartiersgaragen

# Autoarmes Quartier

---

## Autoarmes Quartier

- Kein Autoverzicht, aber Förderung alternativer Angebote
- Reduzierter und verkehrsberuhigter MIV
- 0,3-0,7 Stellplätze/WE

## Umsetzung

- Mobilitätskonzept
- Kombination von Push- und Pull-Faktoren
- Frühzeitige Einbindung lokaler Akteure

# Autoarmes Quartier

---

## Quartiersgarage – Definition

Quartiersgaragen bieten **Bewohnenden Parkmöglichkeiten**, müssen aber **nicht** notwendig auf deren Bedarf **begrenzt sein**.

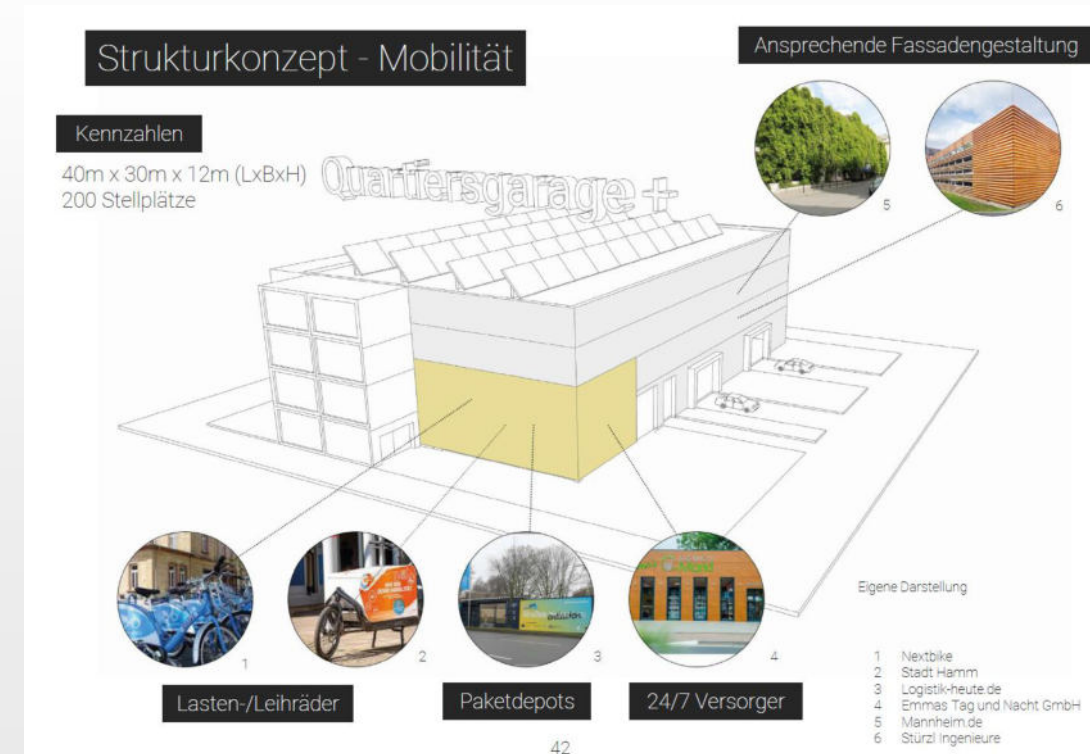
## Ziele

- Flächensparnis durch die Reduzierung von Erschließungs- und Parkflächen
- Mobilitätssicherung im Quartier mit allen Verkehrsarten (kein Verzicht)
- Stärkung des Umweltverbundes
- Kostenreduzierung im Wohnungsbau durch geringeren Stellplatzbedarf und Trennung der Kosten für Wohnen und Pkw-Stellplätze
- Reduktion von Verkehrsflächen, Lärm und Emissionen

# Autoarmes Quartier

## Quartiersgarage – Vor- und Nachteile

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Öff. Raum</b> von ruhendem Verkehr <b>entlasten</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Längere Wege vom PKW bis zur Haustür</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Höhere <b>Aufenthaltsqualität</b> in Wohnquartieren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ggf. können höhere Kosten im Vergleich zum „Parken vor der Haustür“ anfallen (standortabhängig)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnstraßen sind <b>Orte der Begegnung</b></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kinder können <b>ohne Gefahren</b> spielen</li> </ul>	



# Autoarmes Quartier

## Quartiersgarage – Nutzungsmodelle

### Kombination mit Einzelhandel

- Kleinflächiger Einzelhandel von Gütern des täglichen Bedarfs
- Großflächiger Einzelhandel

### Mehrzweckräume

- Mehrfachnutzung der Betriebsräume von Mobilitätszentralen

### Spiel- und Naherholungsfläche auf dem Dach

- Dachnutzung optimiert Ausnutzung des Baugrunds, wenn dadurch andere Flächen eingespart werden können

### Postdepot für die „letzte Meile“

- Postdepot um Lieferfahrten und Lieferparken im Quartier zu reduzieren



Quartiersgarage mit Einzelhandel, Düsseldorf Oberkassel

# Autoarmes Quartier

---

## Quartiersgarage – Kosten und Wirtschaftlichkeit

Integrierte Betrachtung von **Kosten und Nutzen** im Quartier

- **Flächensparnis:** bis zur Hälfte weniger Flächenverbrauch im Vergleich zu ebenerdigem Parken je nach Größe der QG möglich
- **Investitionskosten:** in zentralen und innenstadtnahen Lagen vergleichbar mit ebenerdigen Parken, an peripheren Standorten jedoch höher
- **Betriebskosten:** i.d.R. finanzierbar durch Vermietung der Stellplätze

→ Anschubfinanzierung und/ oder Baukostenzuschuss durch die Stadt i.d.R. sinnvoll

# Autoarmes Quartier

---

## Quartiersgarage – Betreibermodelle

- Stellplatzeigentümerschaft
  - Kleinere Quartiersgaragen, die keinen professionellen Betrieb erfordern
  - Betrieb durch Eigentümergesellschaft ggfls. in Kooperation mit Immobilienunternehmen
- Dachgenossenschaften
  - Setzen sich zusammen aus vielen verschiedenen Akteuren (Investoren, Baugenossenschaften, Wohnprojekte, Eigentümer)
  - Übernimmt und bündelt Aufgaben durch Satzungen
  - Verknüpfung verschiedener Bereiche
- Mobilitäts- oder Wohnverein
  - Partizipation von Akteuren/Investoren innerhalb eines Quartiers
  - In der Regel eigens für die Erfüllung der anfallenden Aufgaben im Quartier gegründet
  - Kann Teil einer Dachgenossenschaft sein



# Autoarmes Quartier

## Quartiersgarage – Beispiele

### Am Stellwerk 60, Köln

- Eigenbetrieb durch Stellplatzeigentümergeinschaft
- In der Siedlung Fahr- und Parkverbot für private Kraftfahrzeuge
- Baubeginn 2006
- 400 WE





# Autoarmes Quartier

## Quartiersgarage – Beispiele

### Quartier Vauban

- Vermietung und operativer Betrieb durch eine Immobilienverwaltung
- Stadt der kurzen Wege
- Baubeginn 2006
- 2.600 WE

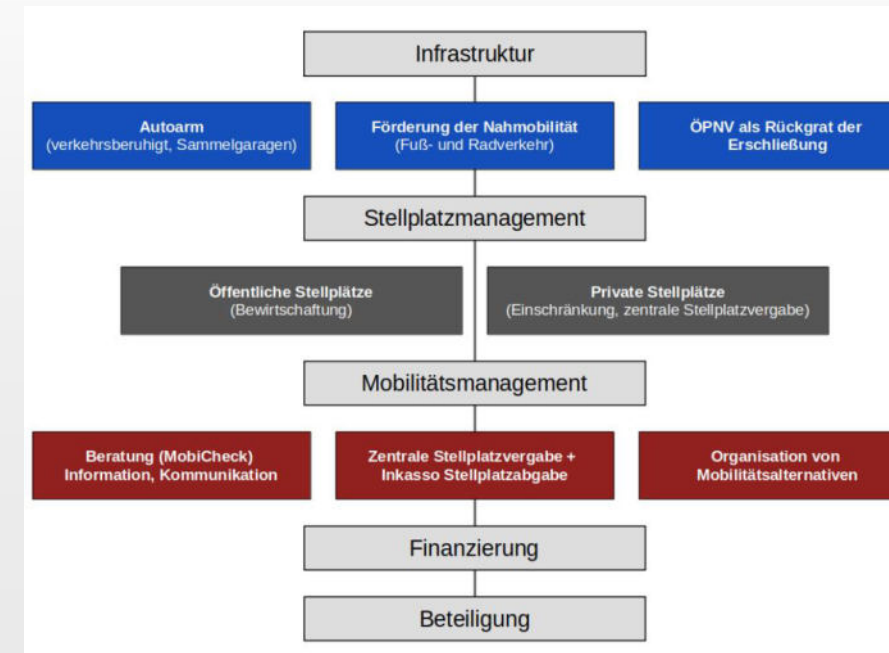


# Autoarmes Quartier

## Quartiersgarage – Beispiele

### Lincoln-Siedlung in Darmstadt

- Vermietung und Betrieb durch Mobilitätszentrale
- Verkehrsberuhigtes Wohnquartier
- Baubeginn 2020
- 2.000 WE



# Vorstellung der drei Entwurfsvarianten zum städtebaulichen Rahmenplan

---

prosa | Architektur und Stadtplanung



Abschlusspräsentation 12.12.2023  
**Rahmenplanung Wellersberg**





# Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“

## Varianten



Variante 1  
grüne Kante



Variante 2  
Wäldchen



Variante 3  
bauliche Kante

# Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“

## Varianten



Variante 1  
grüne Kante



Variante 2  
Wäldchen

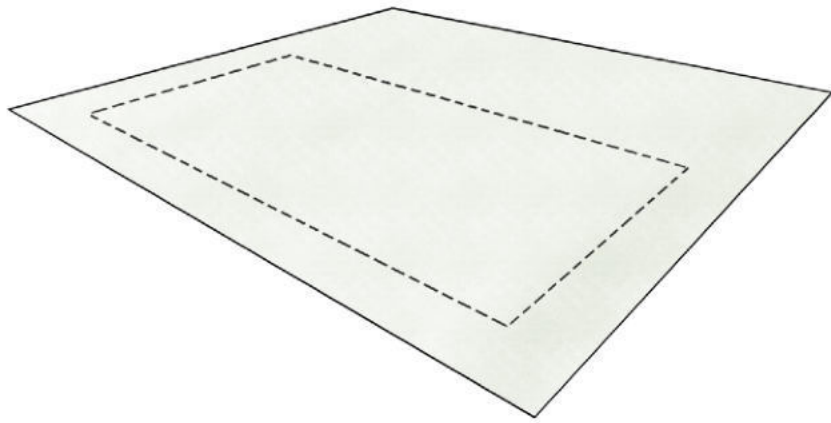


- Weiterentwicklung der Variante 2 (insb. Erschließungssystem) in **3 Varianten**
- max. **225 WE** bindend
- **höherer Anteil EFH** erwünscht
- **30 freistehende EFH** erwünscht
- kleinteilige Quartiersgaragen

Variante 3  
bauliche Kante

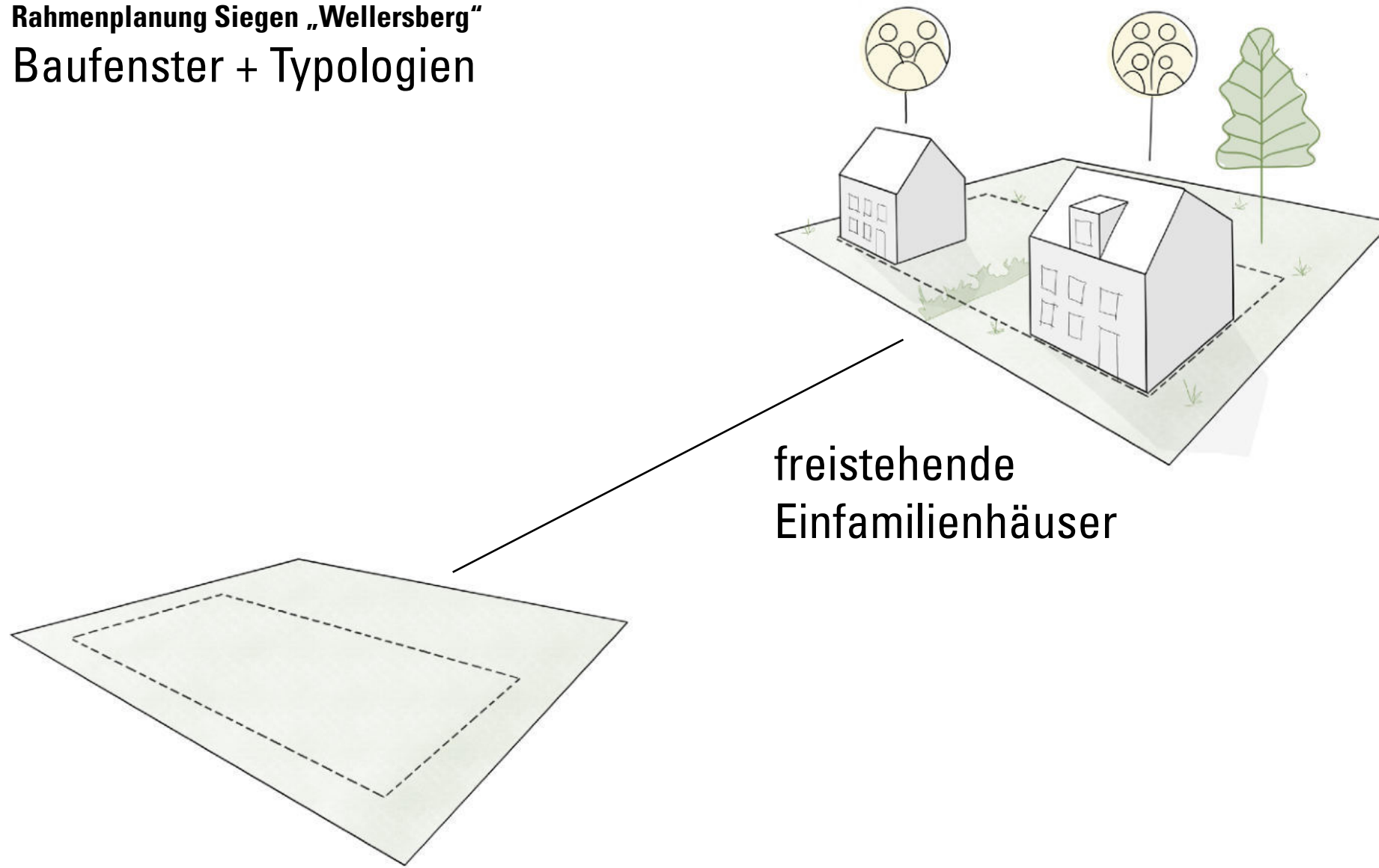
# Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“

## Baufenster + Typologien



Grundstück

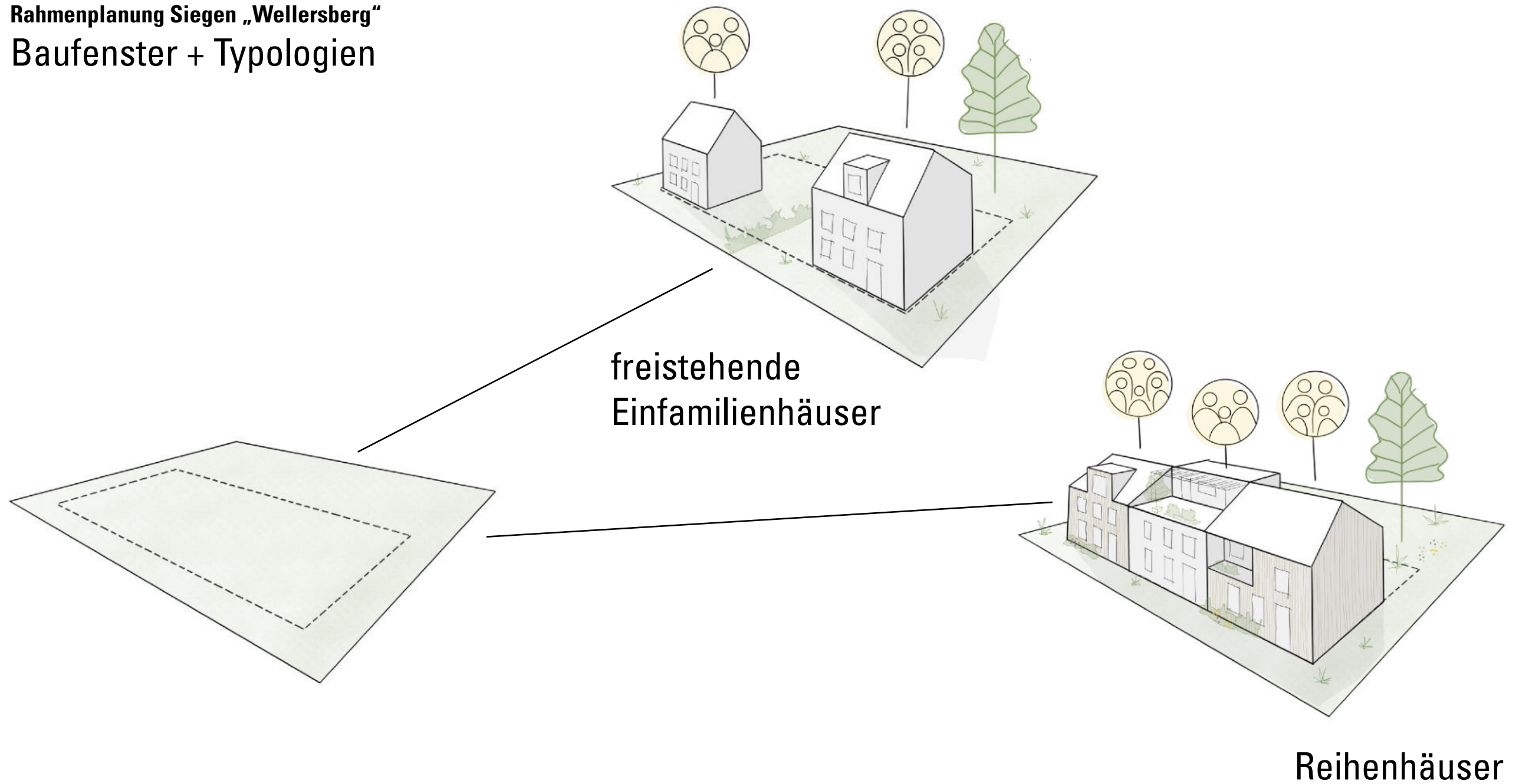
## Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“ Baufenster + Typologien



Grundstück

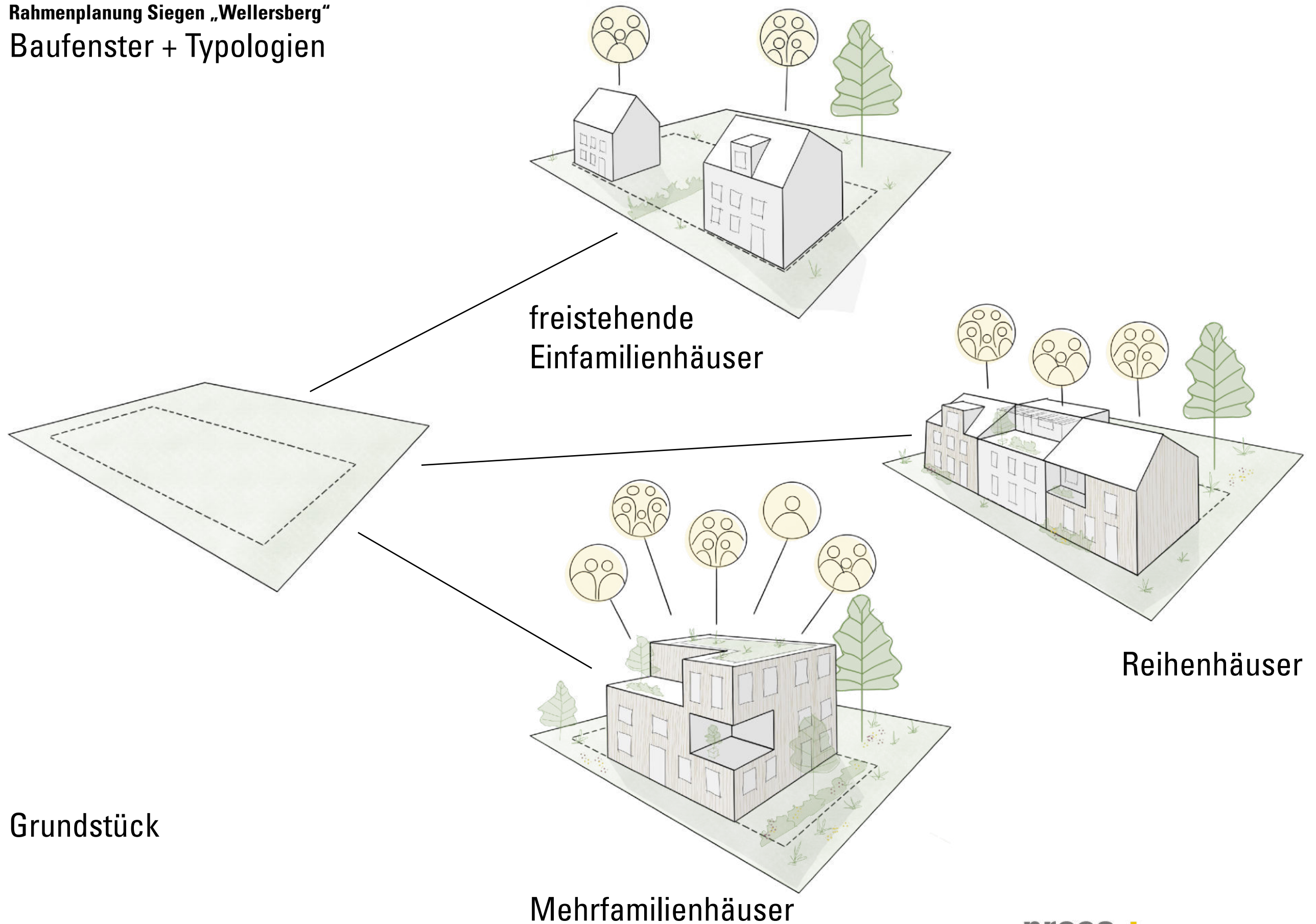


**Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“**  
**Baufenster + Typologien**



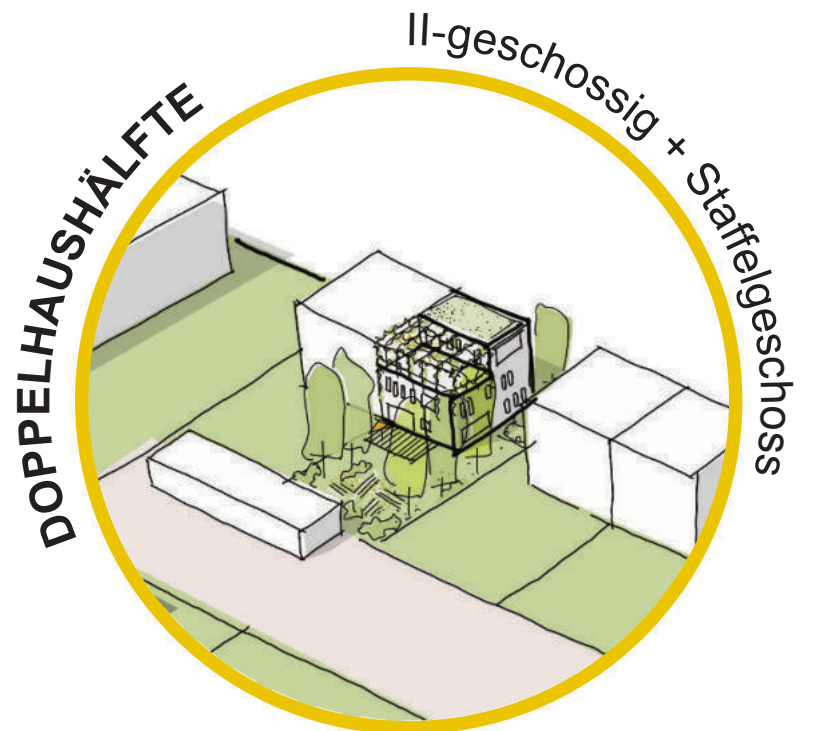
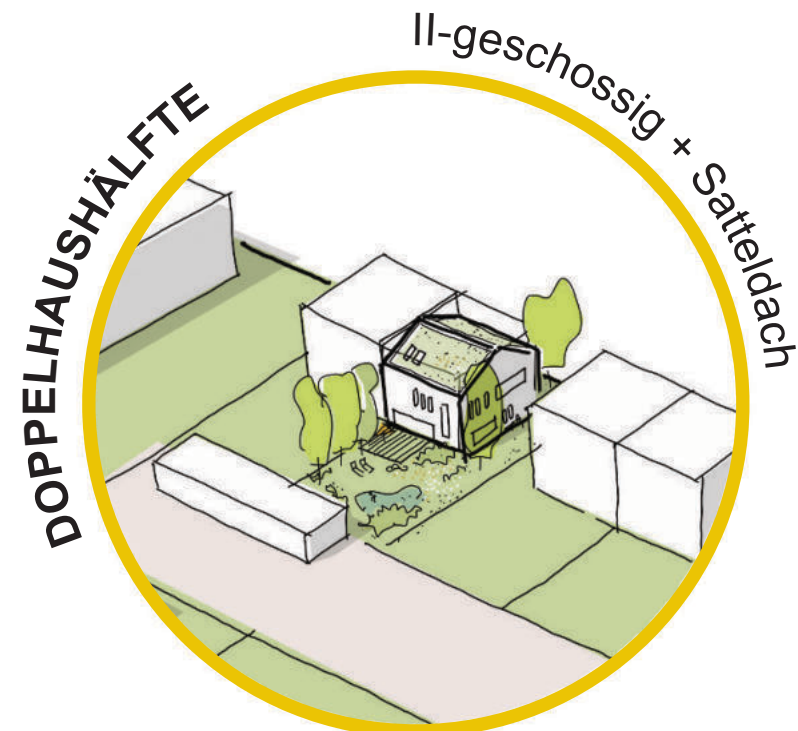
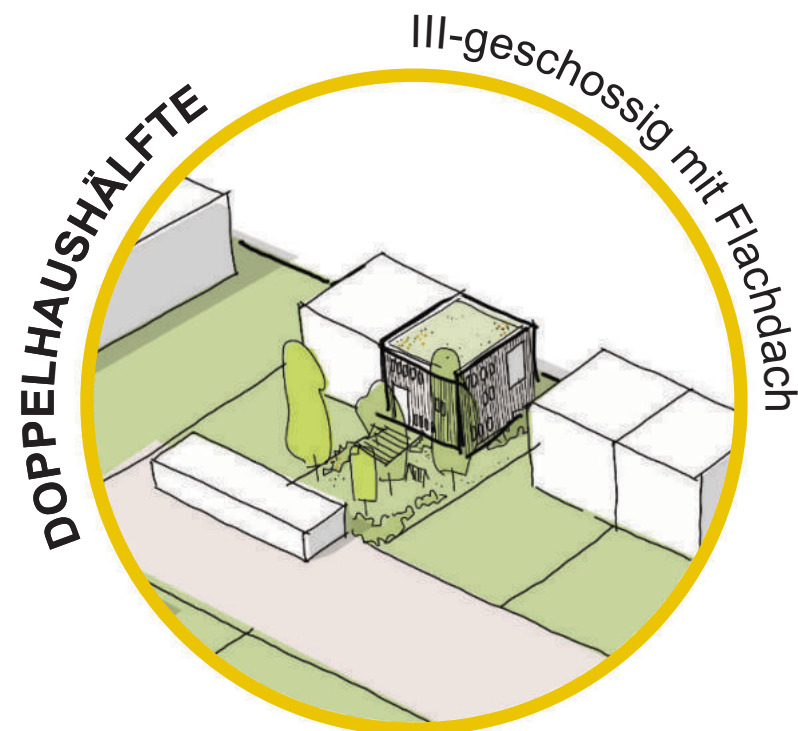
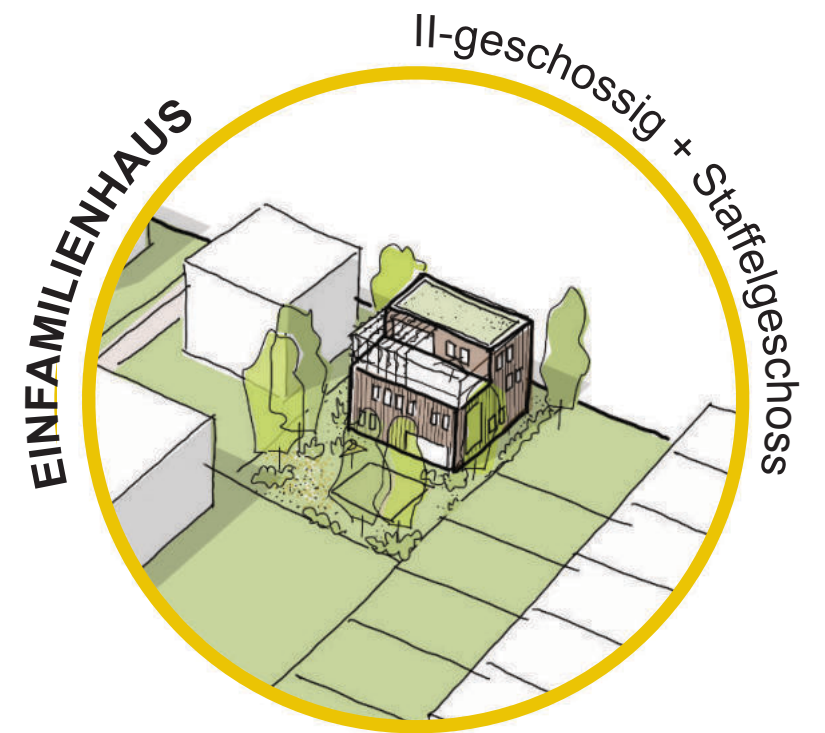
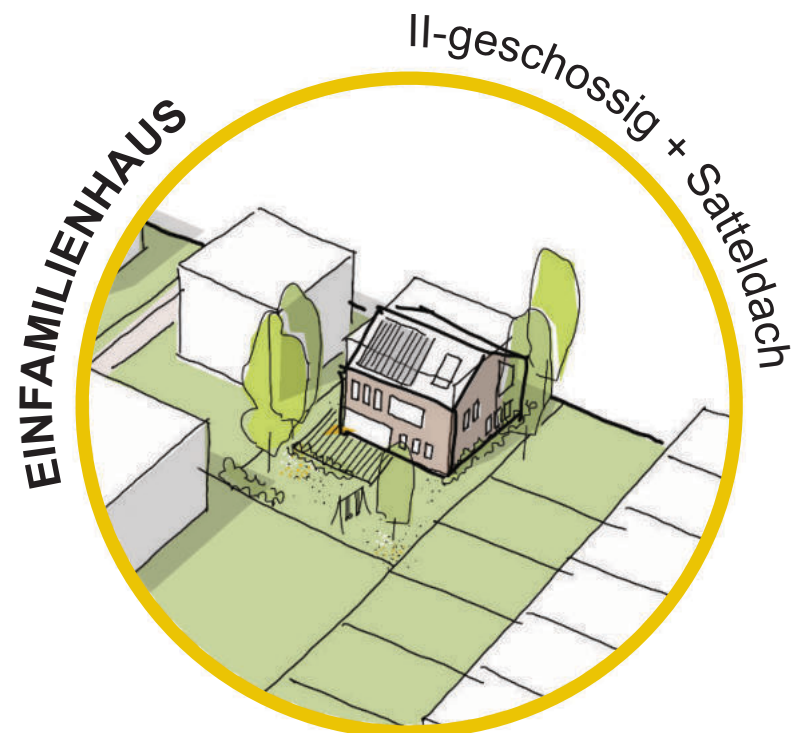
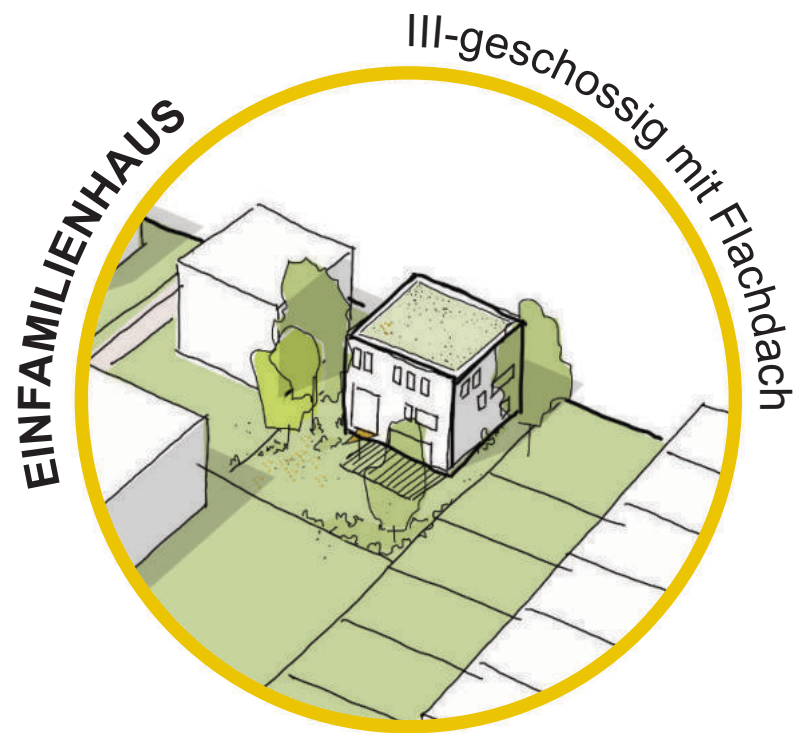
Grundstück

**Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“**  
**Baufenster + Typologien**



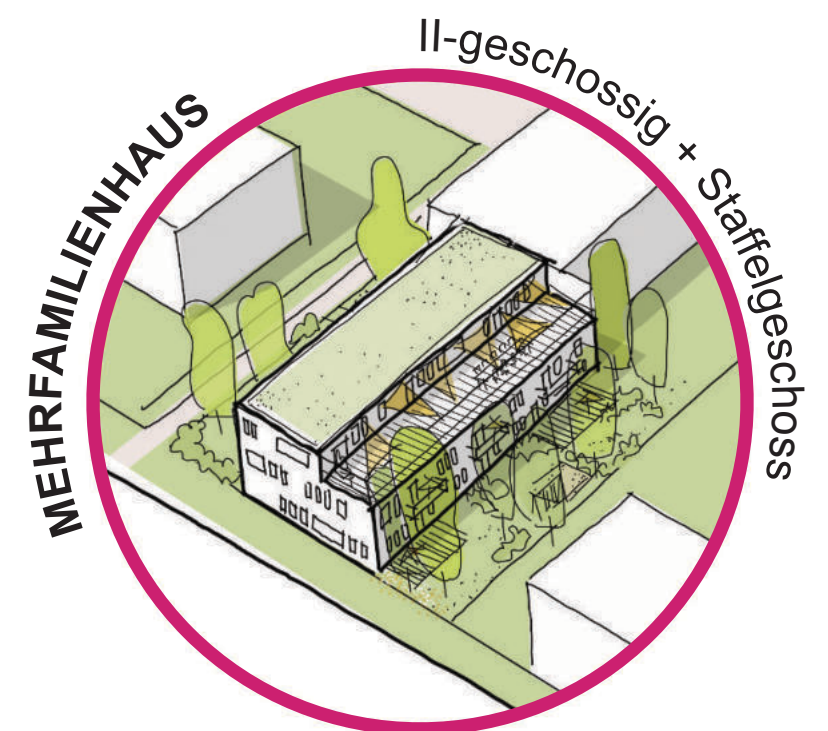
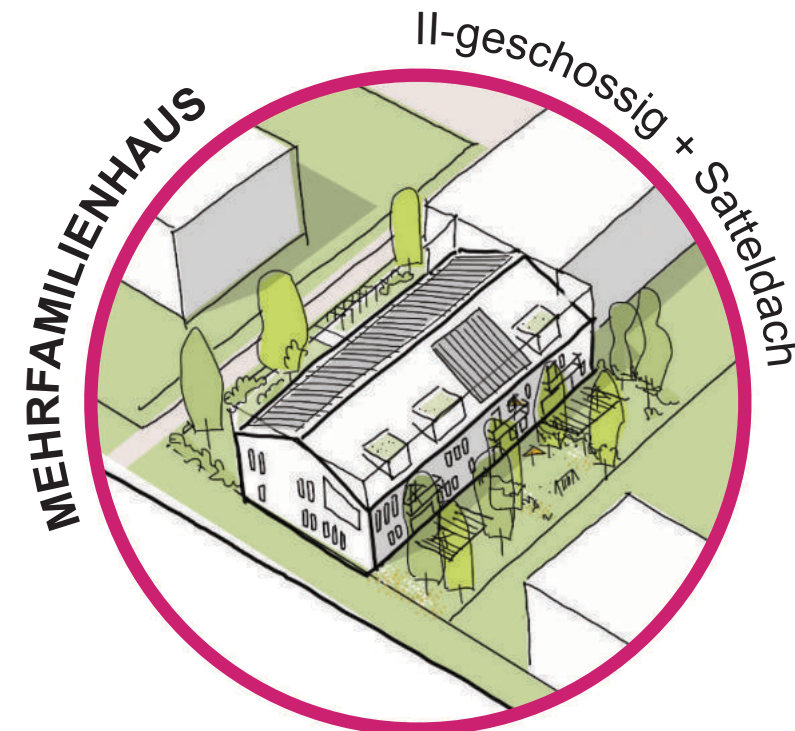
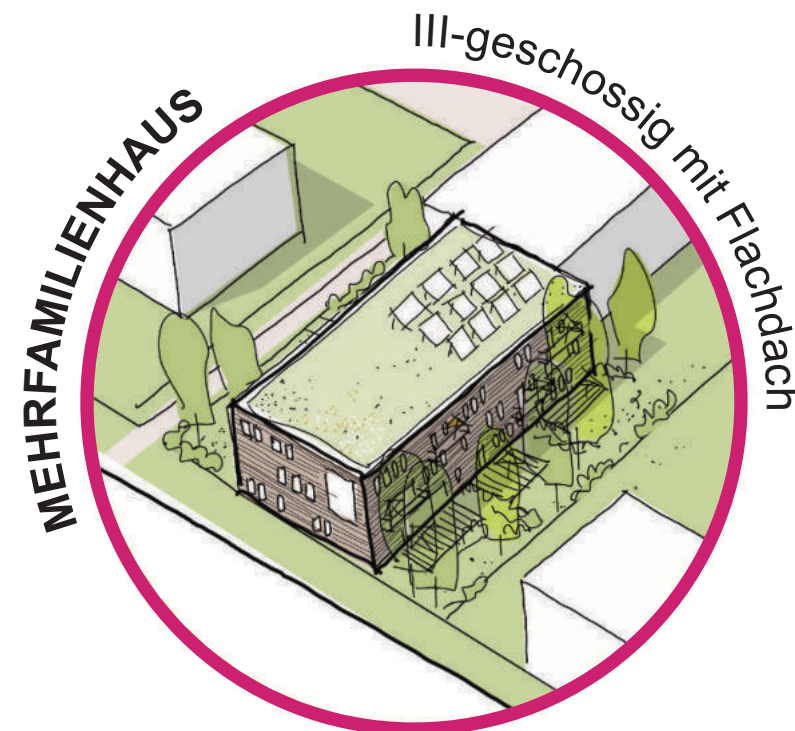
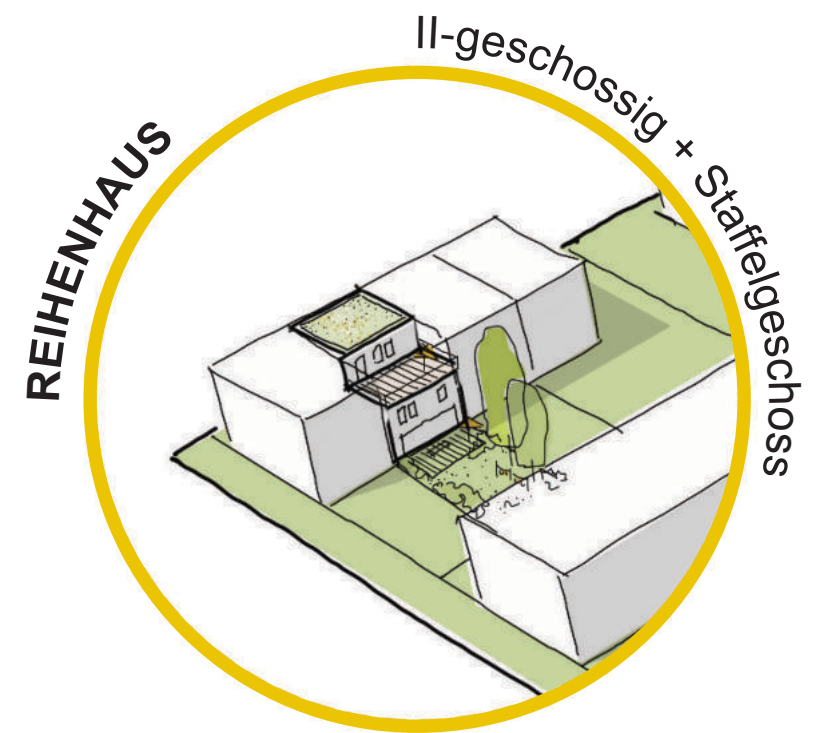
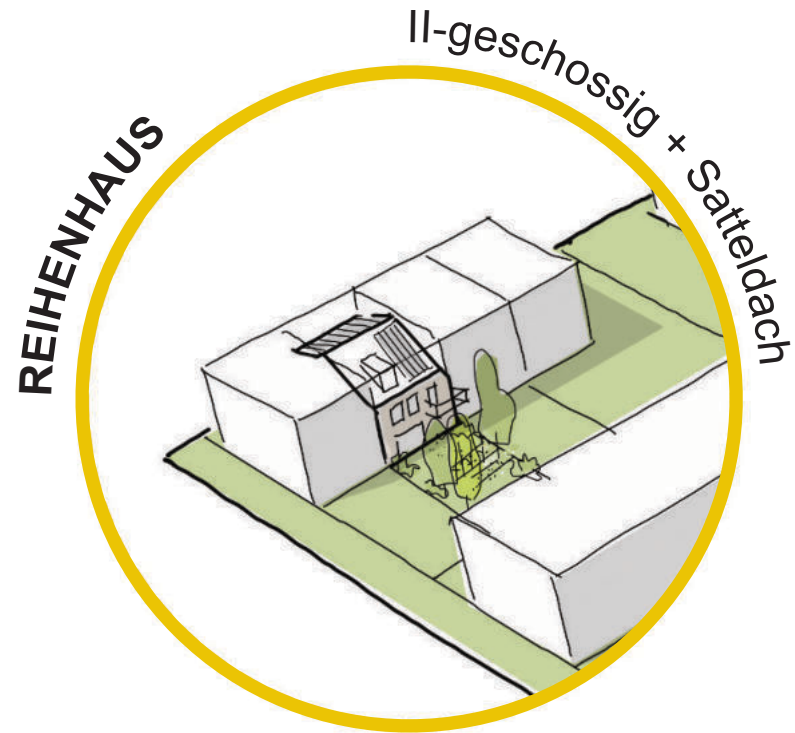
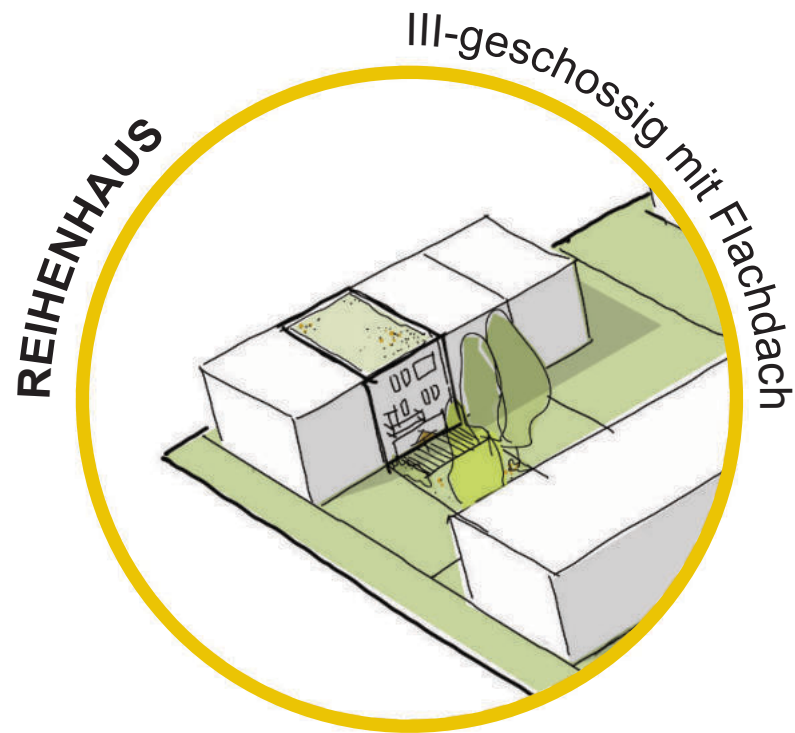


Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“  
Bebauung - Typologiemix





Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“  
Bebauung - Typologiemix



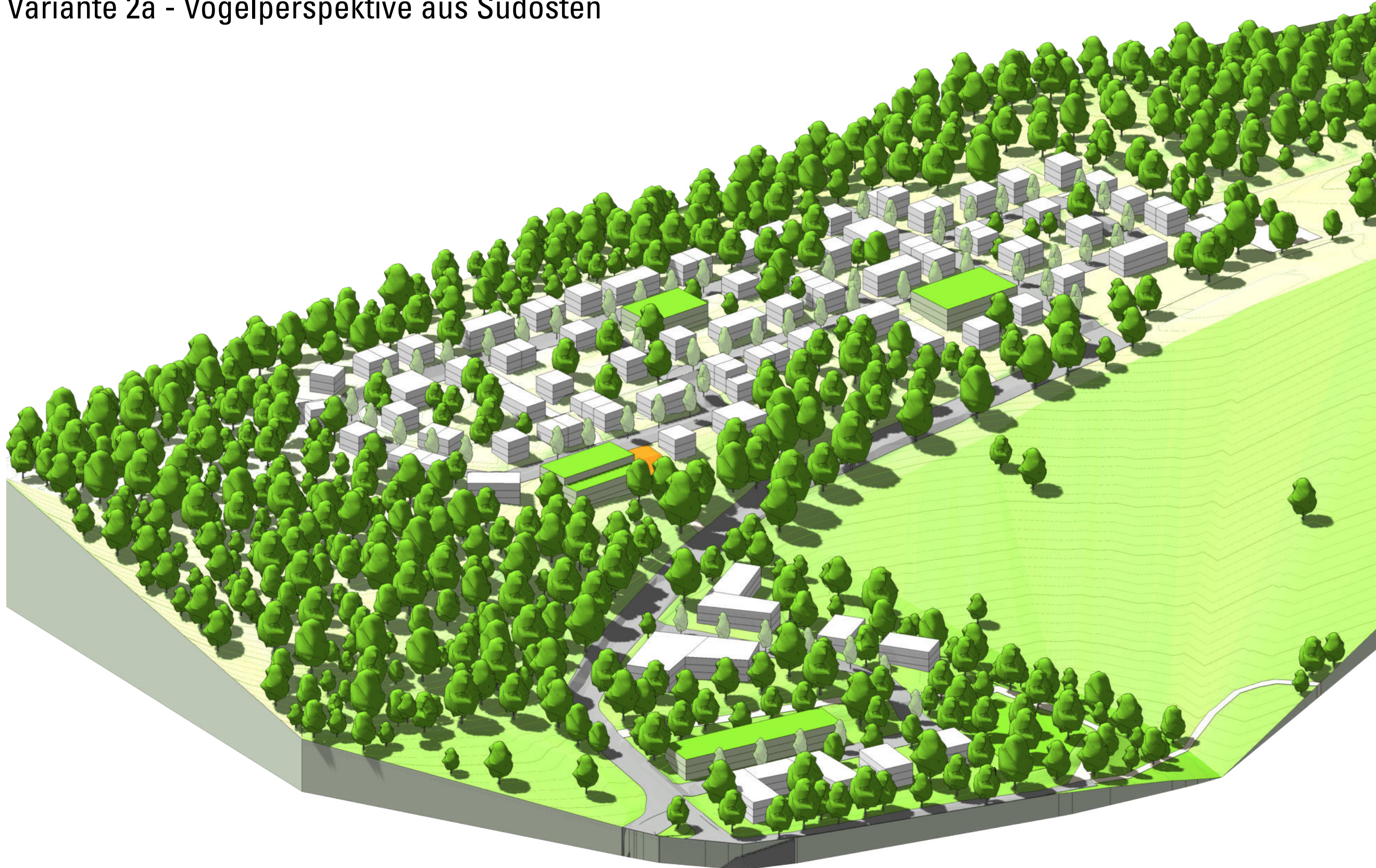
## Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“

### Variante 2a

- Grüne Kante zur Panzerstraße
- keine Adresse („verstecktes“ Quartier)
- 30 freistehende EFH
- ca. 40% EFH / 60% MFH Mischung (BGF)
- 4 Quartiersgaragen
- Wäldchen + Plätze fallen weg  
(Flächeninanspruchnahme EFH Bebauung)

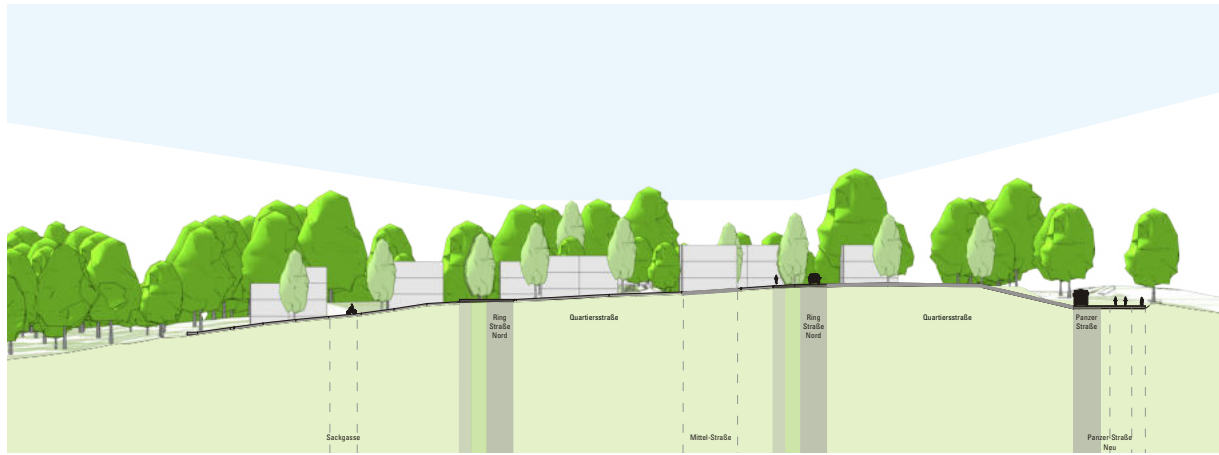




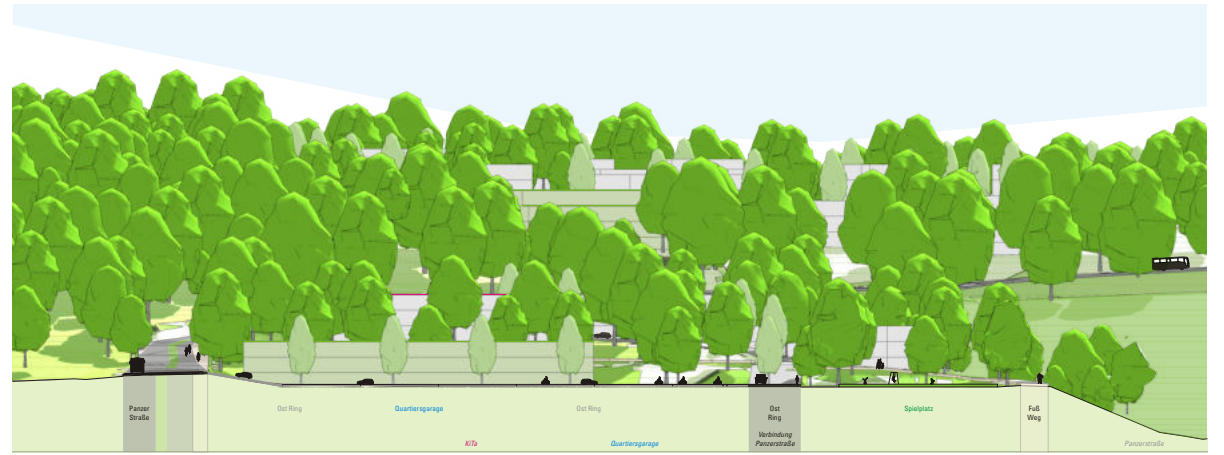




# Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“ Variante 2a



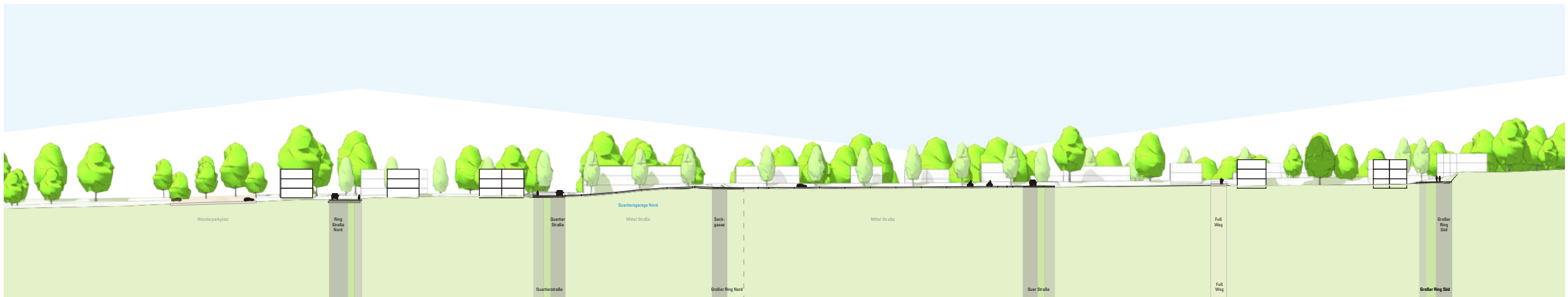
## Schnitt West Ost-West



## Schnitt Ost Nord-Süd



## Schnitt West Ost-West



## Schnitt West Nord-Süd

## Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“ Variante 2b

- Fast vollständiger Erhalt der Gehölzstruktur westl. der Panzerstraße
- Adresse im nördlichen Teil - auf Plateau
- 25 freistehende EFH
- ca. 32% EFH / 68% MFH Mischung
- Eher locker bebaut, Dichte nach Voruntersuchung
- 3 Quartiersgaragen
- Wäldchen zum Erhalt bestehender Gehölzstrukturen innerhalb des Quartiers





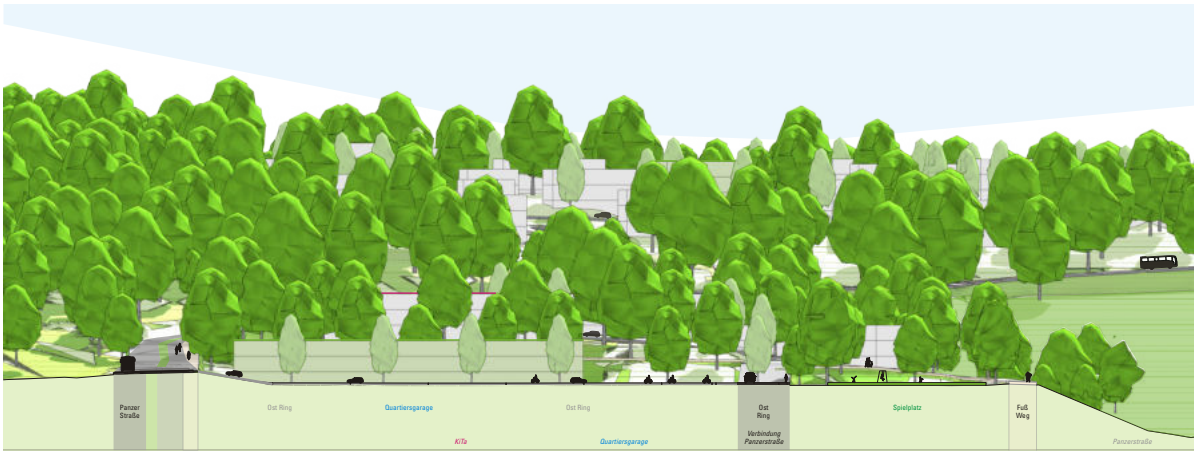




Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“  
Variante 2b



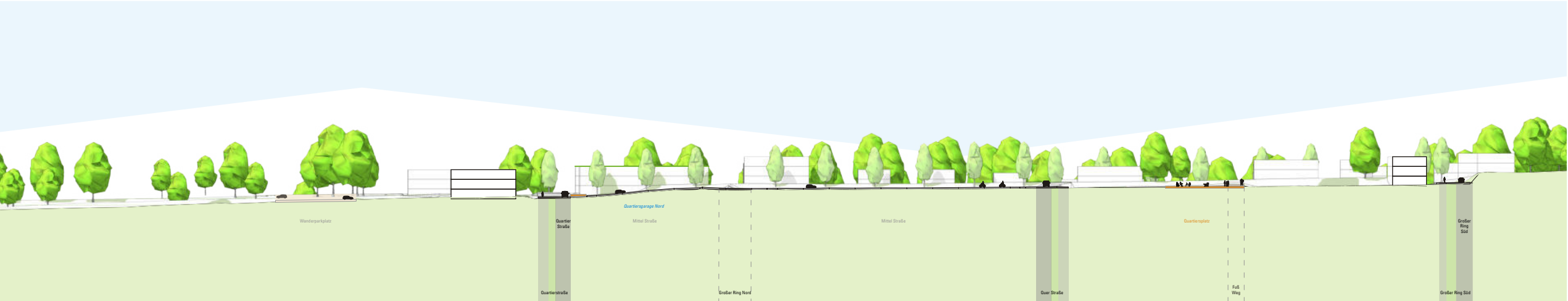
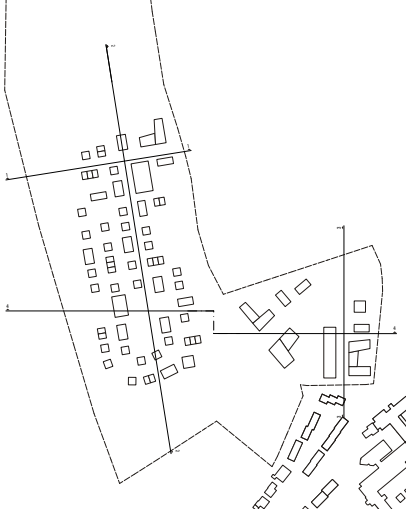
Schnitt West Ost-West



Schnitt Ost Nord-Süd



Schnitt West Ost-West



Schnitt West Nord-Süd

## Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“ Variante 2c

- Teilweise Erhalt der Gehölzstruktur westl. der Panzerstraße
- Adresse im südlichen + nördlichen Teil (Barrierefreier Übergang möglich!)
- 20 freistehende EFH
- ca. 24% EFH / 76% MFH Mischung
- 3 Quartiersgaragen
- Wäldchen zum Erhalt bestehender Gehölzstrukturen innerhalb des Quartiers
- zusätzliche Freiraumangebote









Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“  
Variante 2c



Schnitt West Ost-West



Schnitt Ost Nord-Süd

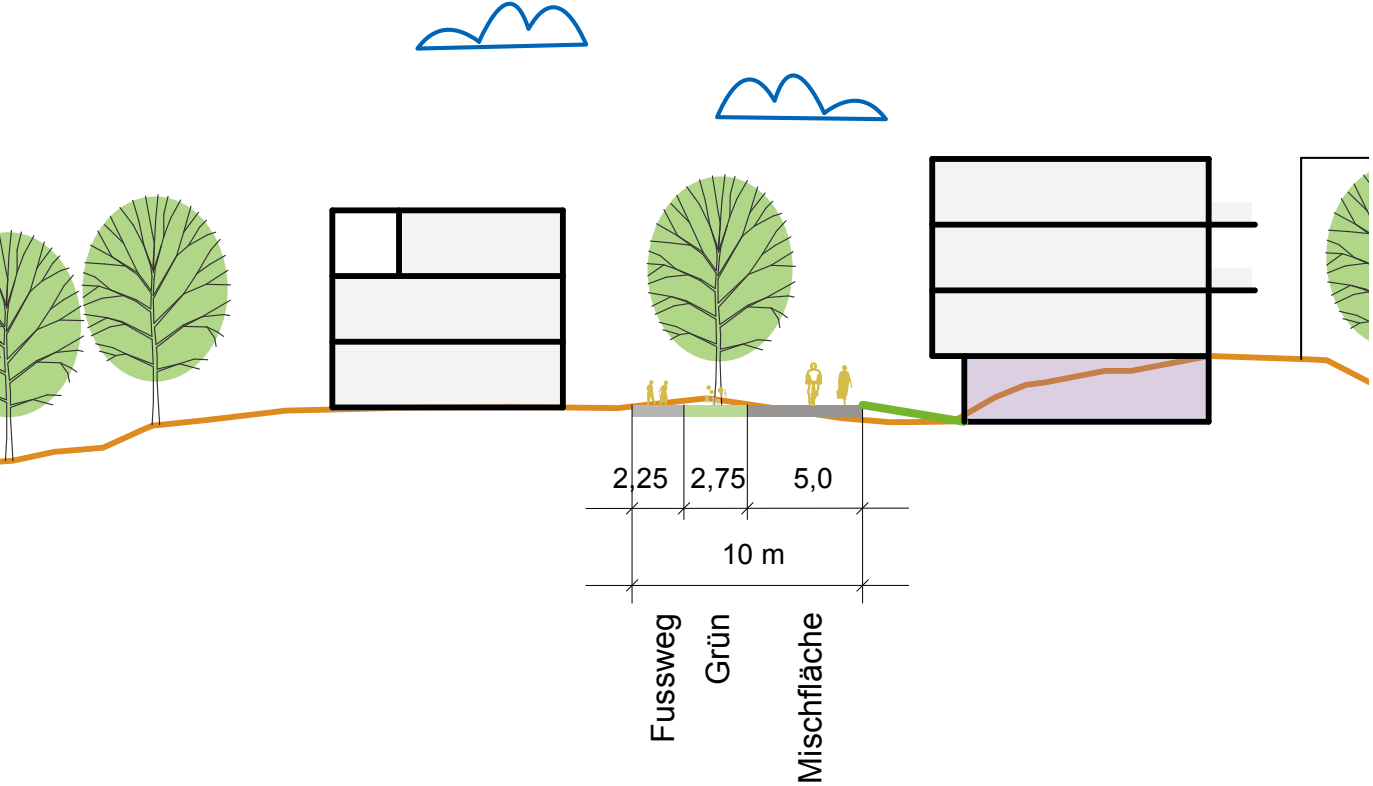


Schnitt West Ost-West

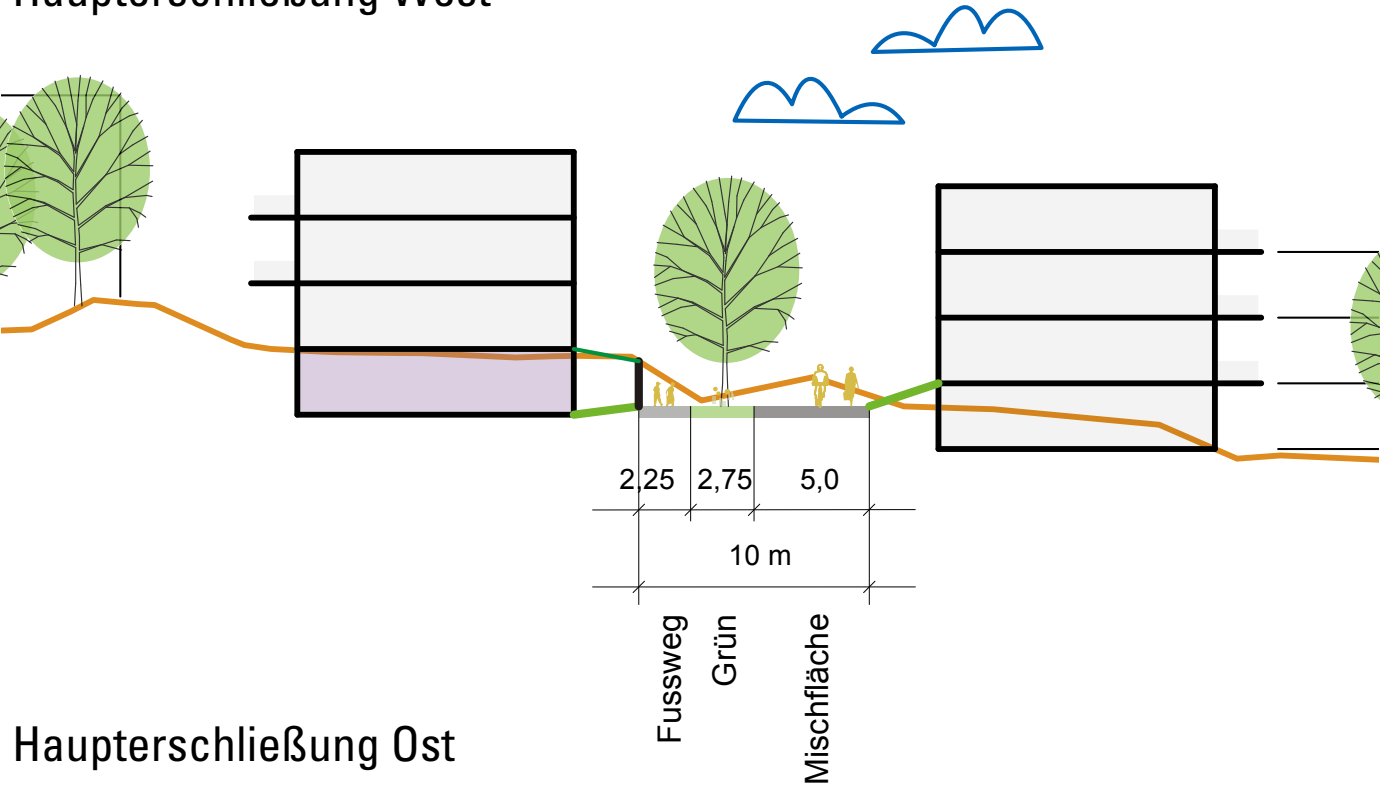


Schnitt West Nord-Süd

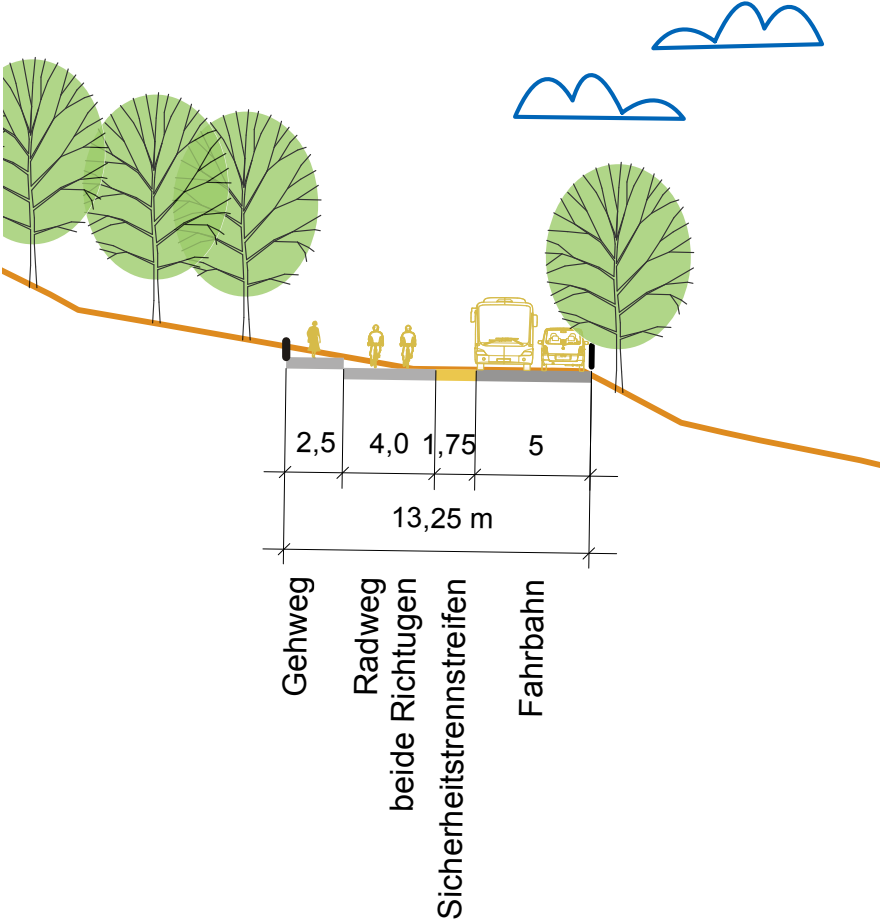
Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“  
Verkehr Qualität Straßenraum



Haupterschließung West



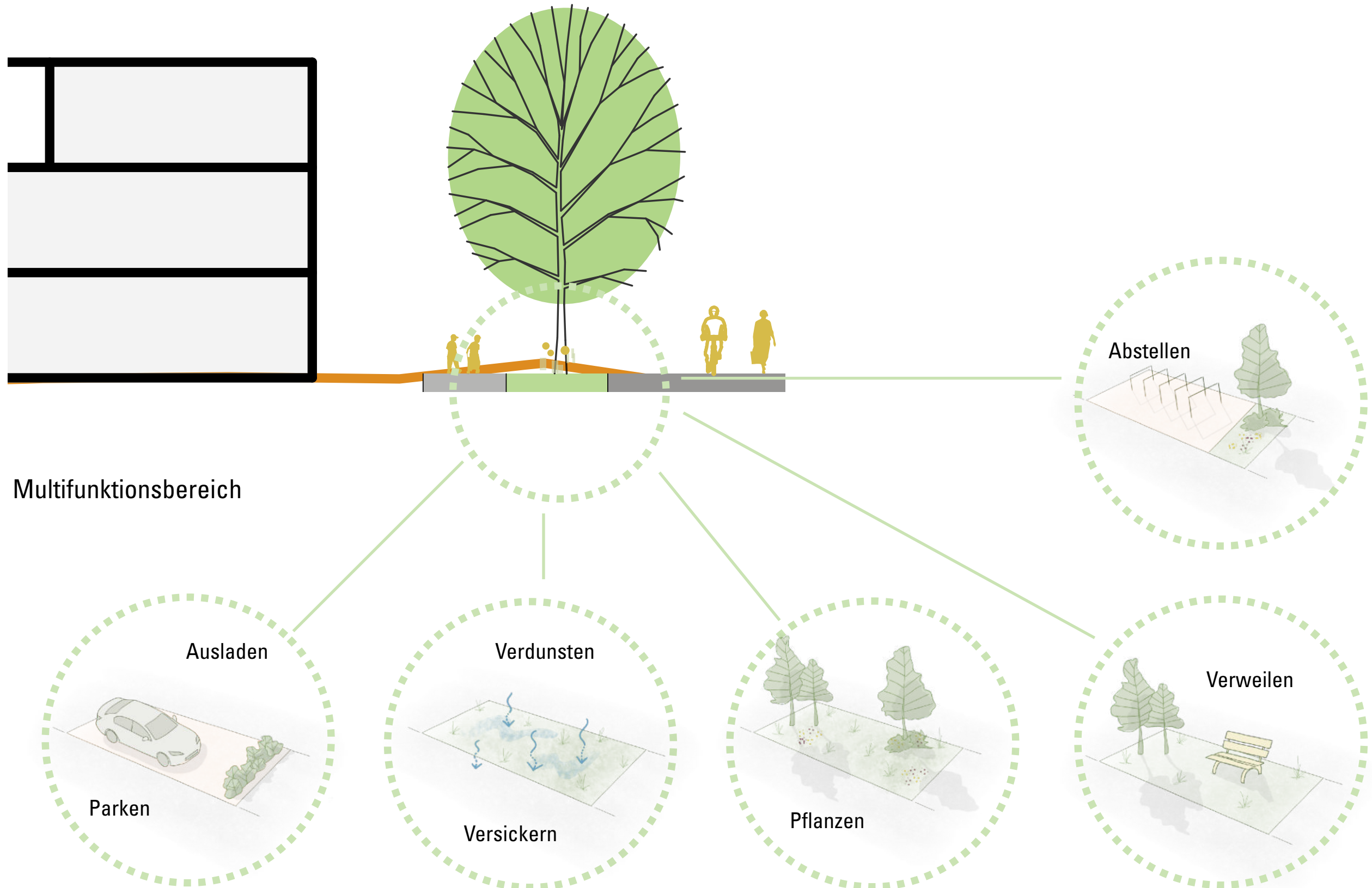
Haupterschließung Ost



Panzerstraße

# Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“

## Verkehr Qualität Straßenraum



**Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“**  
**Grüne Kante**



**Variante 2a**  
13.760qm



**Variante 2b**  
12.100qm



**Variante 2c**  
12.230qm





Variante 2a  
55.070qm



Variante 2b  
58.440qm



Variante 2c  
59.700qm

# Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“

## Besondere Freiraumorte



Variante 2a

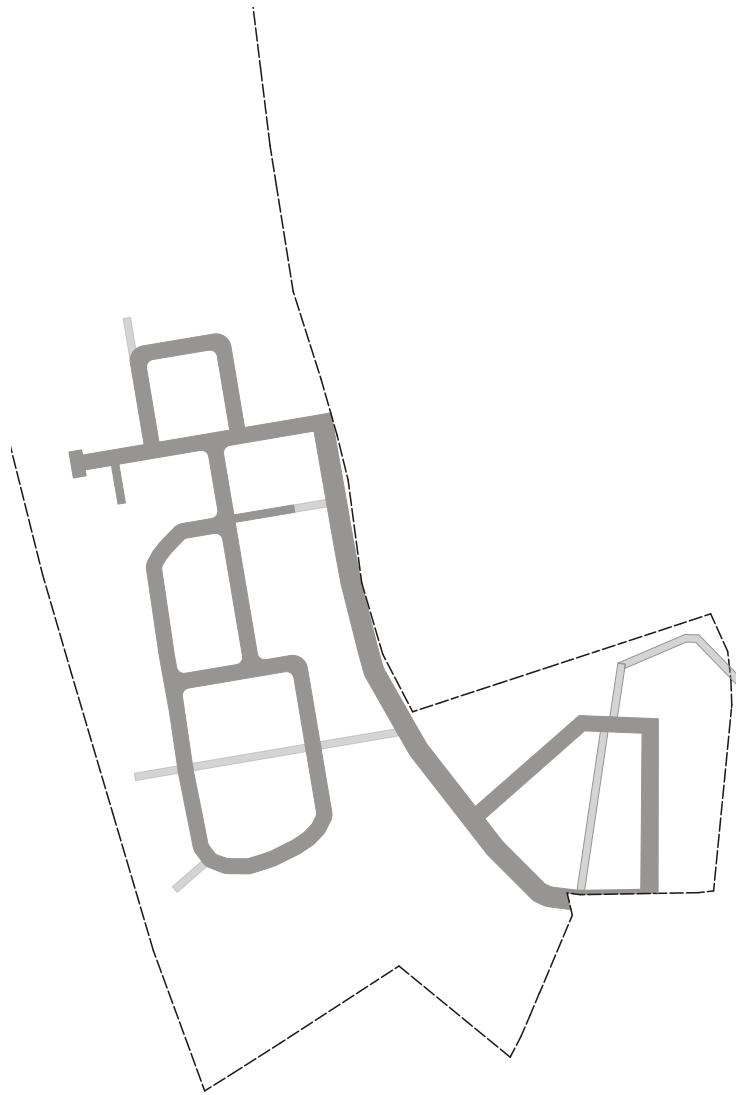


Variante 2b

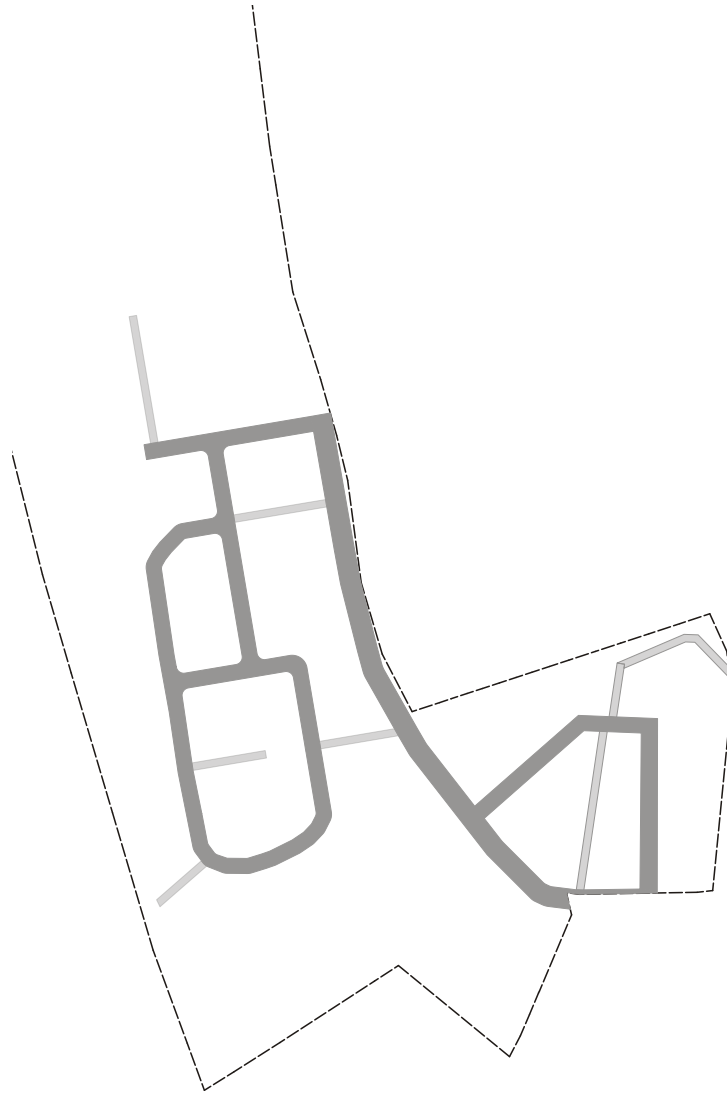


Variante 2c

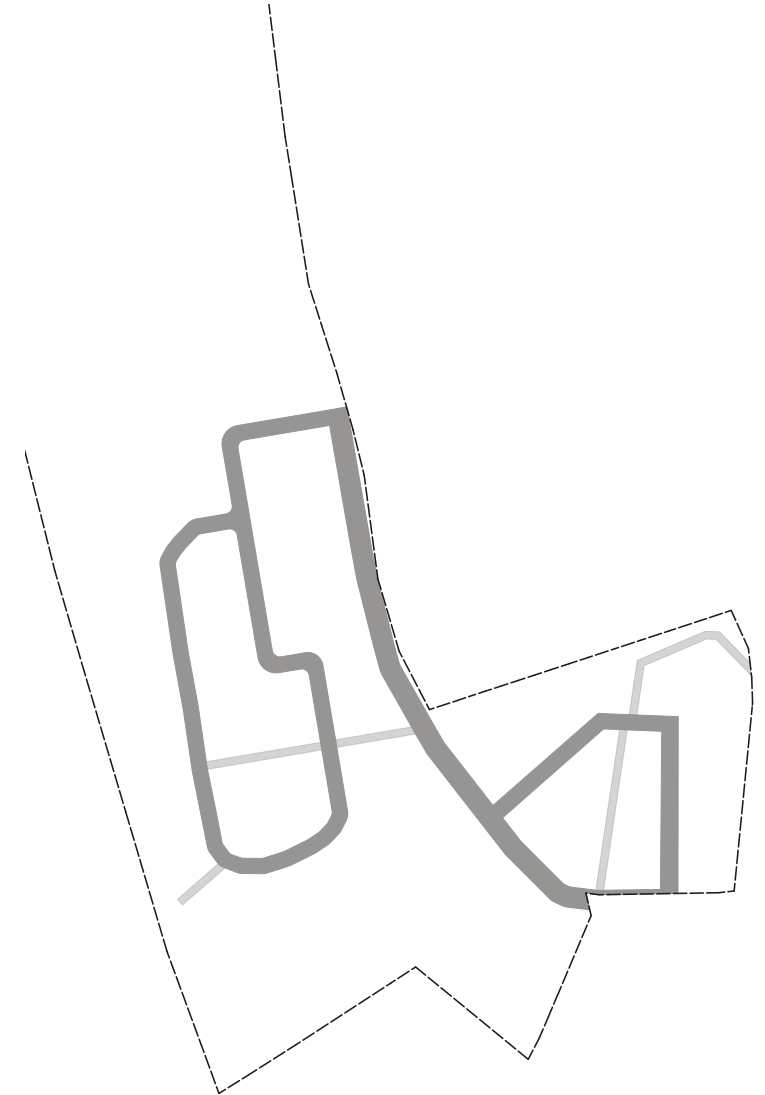
**Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“**  
**Versiegelung Straßen + Wege**



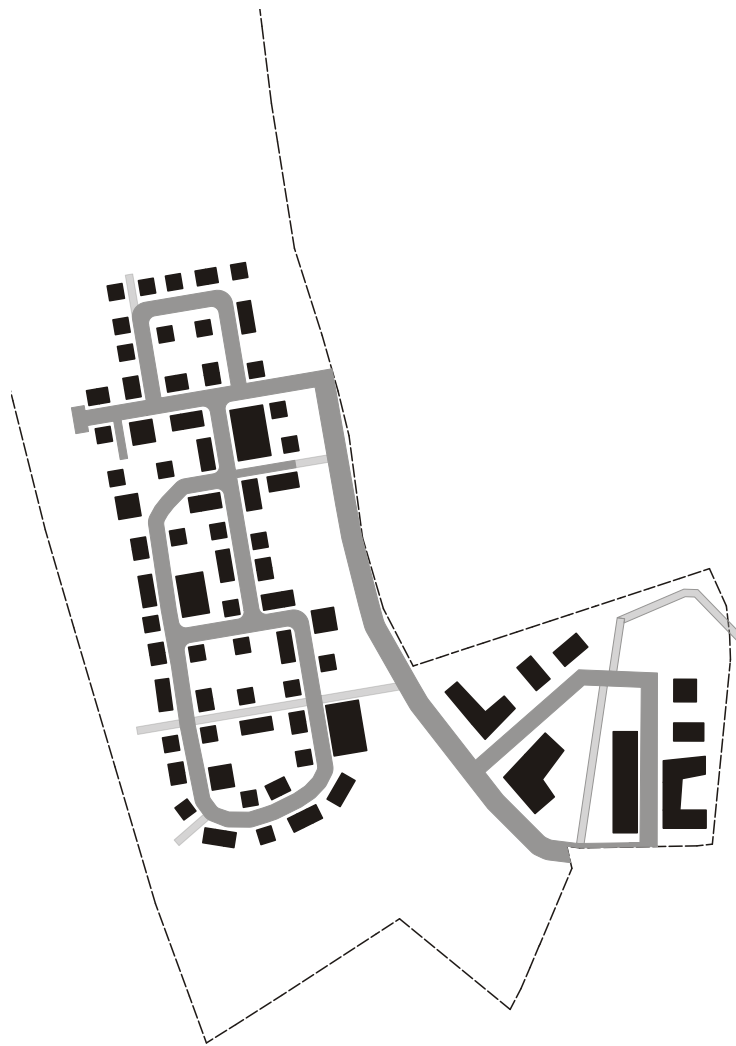
**Variante 2a**  
Straßen: ca. 18.230qm  
Wege: ca. 2.310qm



**Variante 2b**  
Straßen: ca. 15.600qm  
Wege: ca. 2.570qm



**Variante 2c**  
Straßen: ca. 15.600qm  
Wege: ca. 2.500qm



Variante 2a

Erschließung: ca. 20.540qm

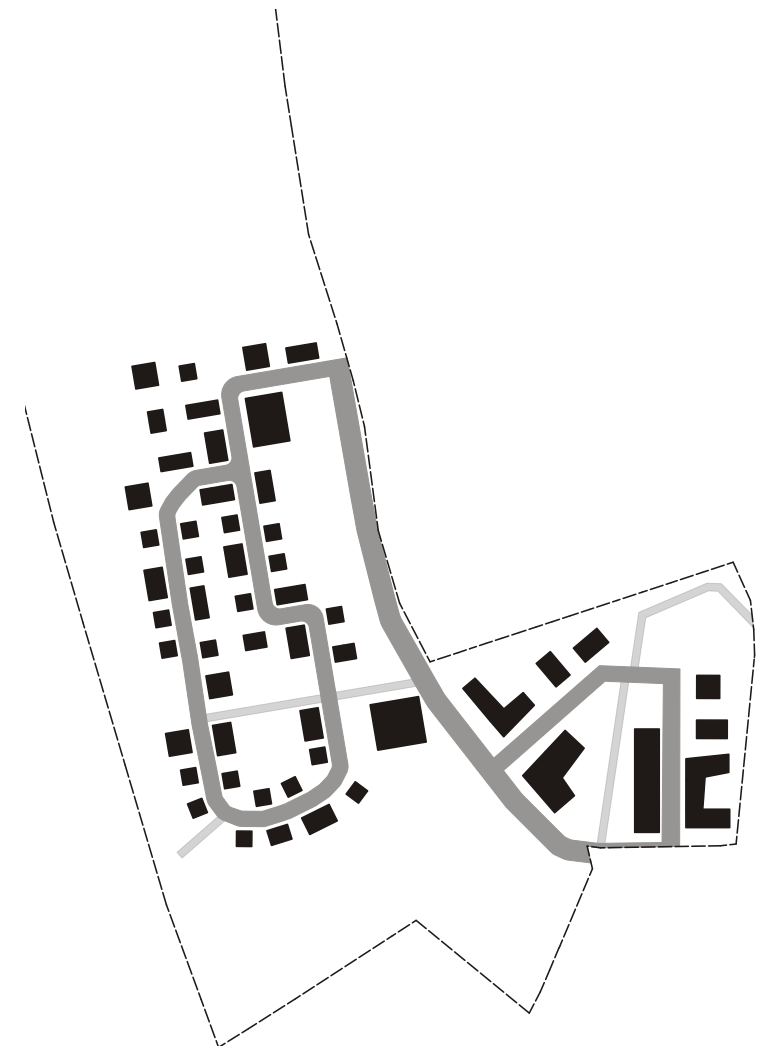
Bebauung: ca. 15.185qm



Variante 2b

Erschließung: ca. 18.170qm

Bebauung: ca. 13.440qm



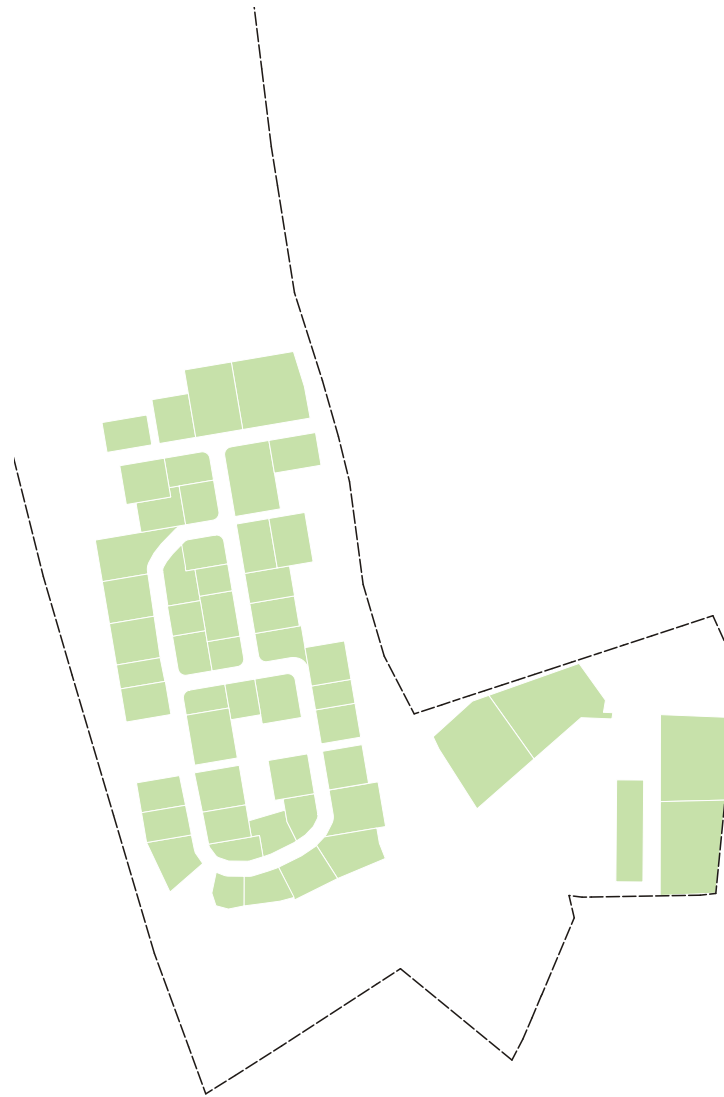
Variante 2c

Erschließung: ca. 16.610qm

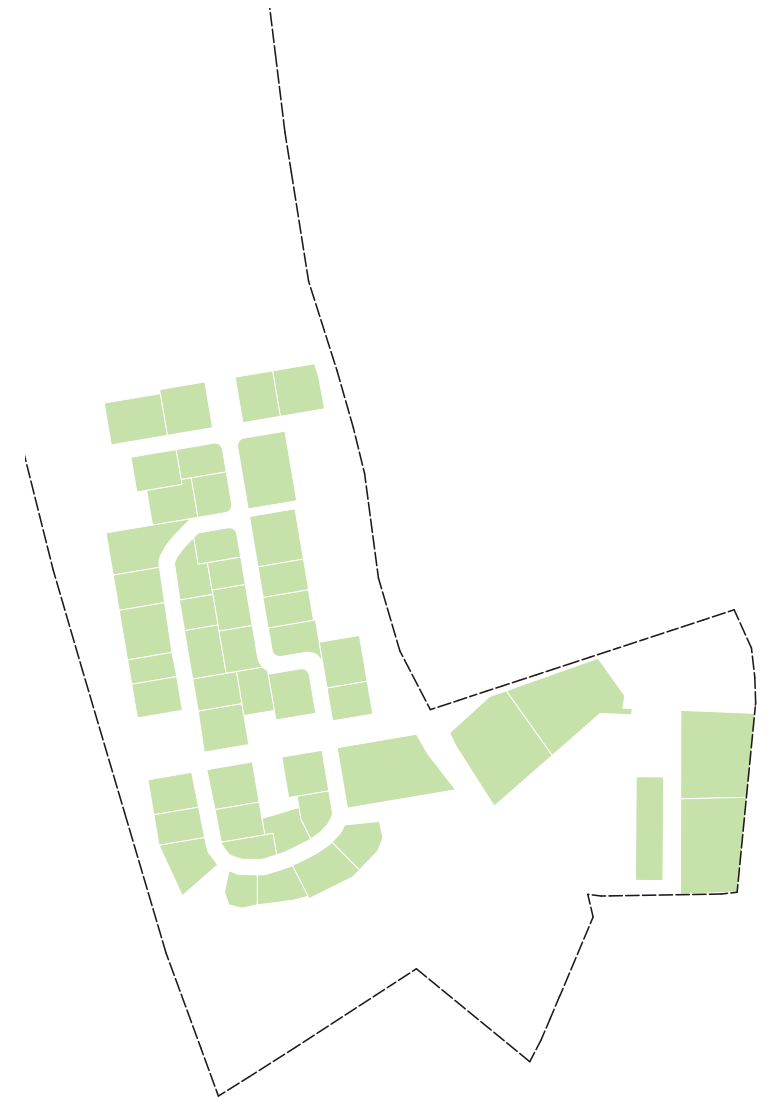
Bebauung: ca. 13.250qm



**Variante 2a**  
**Nettobauland:**  
**ca. 52.270qm**



**Variante 2b**  
**Nettobauland:**  
**ca. 46.090qm**



**Variante 2c**  
**Nettobauland:**  
**ca. 44.310qm**



# Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“

## Typologien

EFH (freistehend, DHH, RH)  
MFH (Zeile, Punkt, Sondertyp)



**Variante 2a**  
43% EFH / 57% MFH  
Bezogen auf BGF  
225 WE



**Variante 2b**  
32% EFH / 68% MFH  
Bezogen auf BGF  
225 WE



**Variante 2c**  
24% EFH / 76% MFH  
Bezogen auf BGF  
225 WE

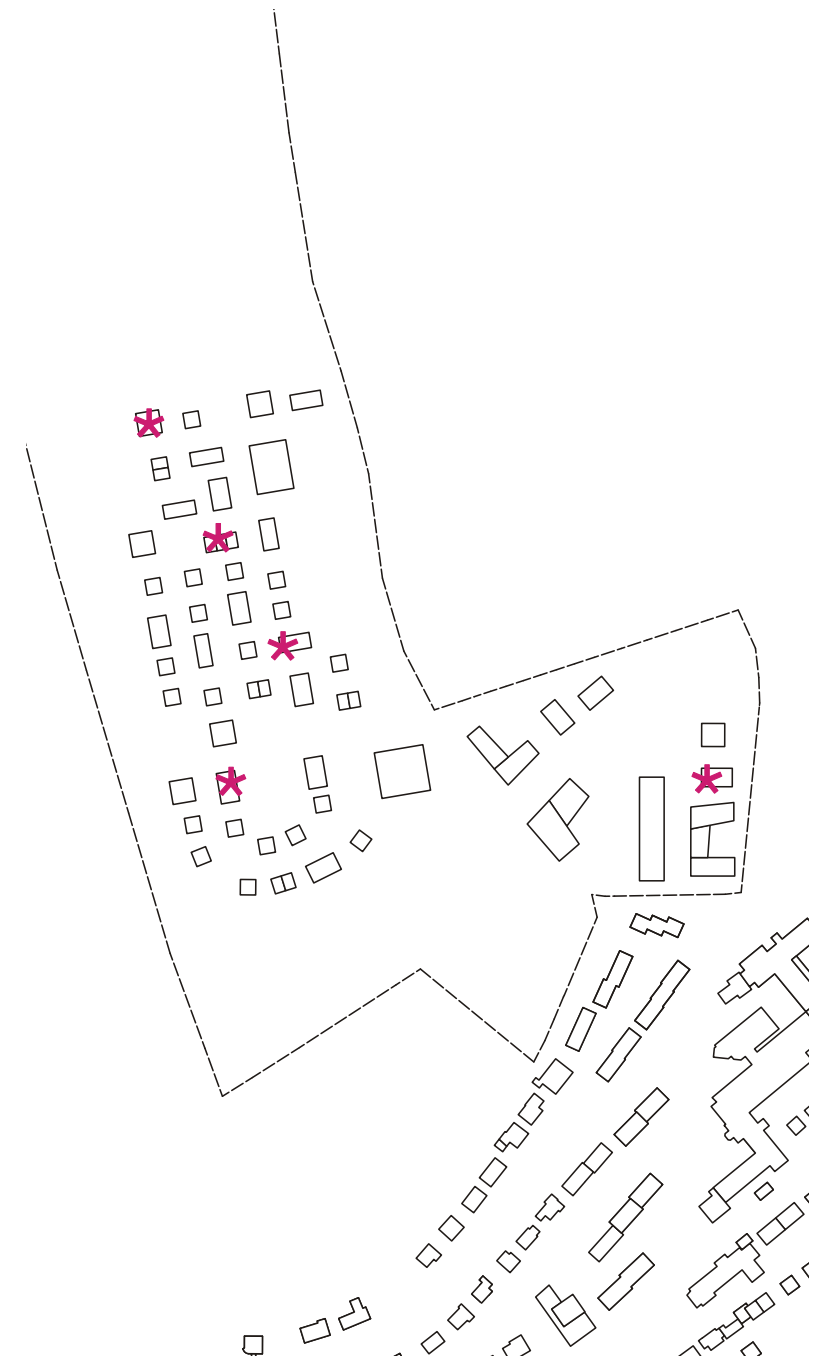
# Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“ geförderter Wohnraum



Variante 2a

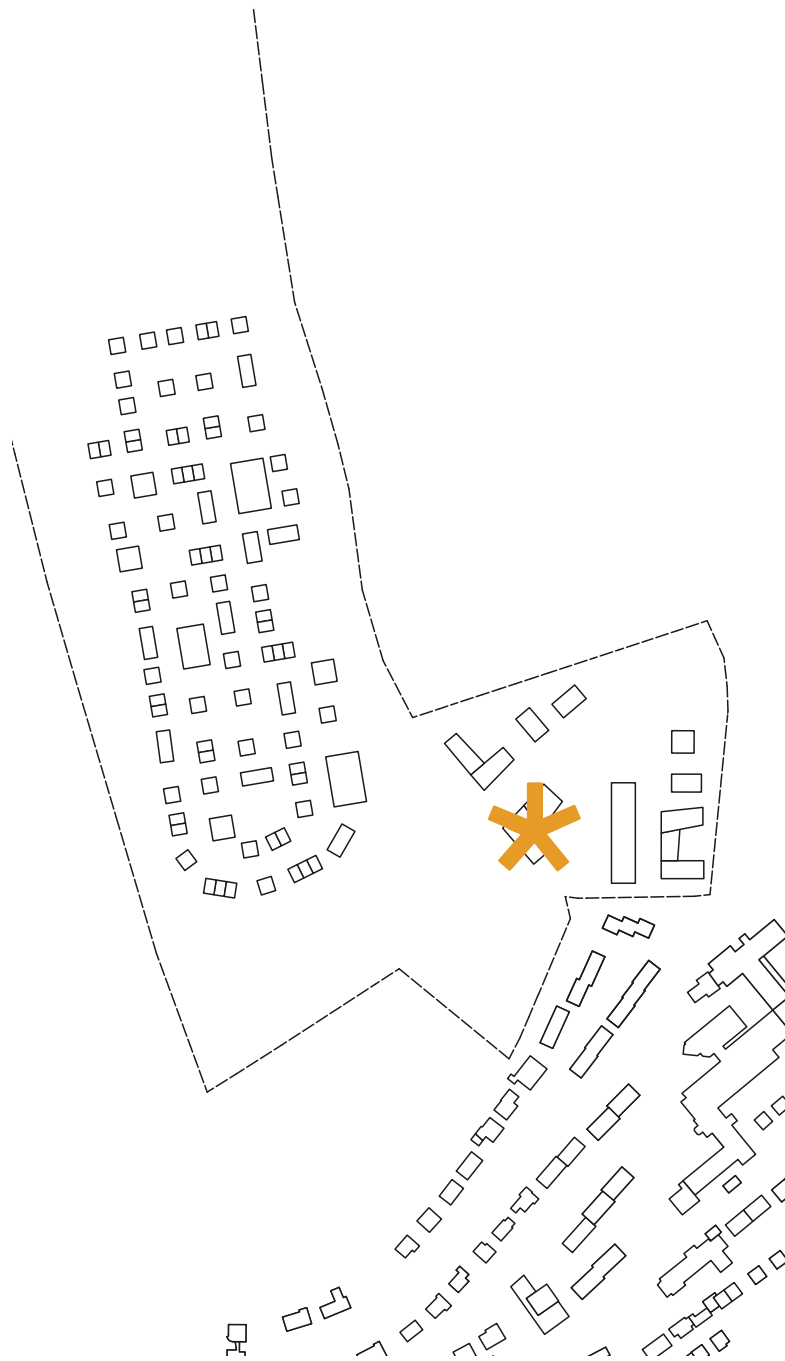


Variante 2b

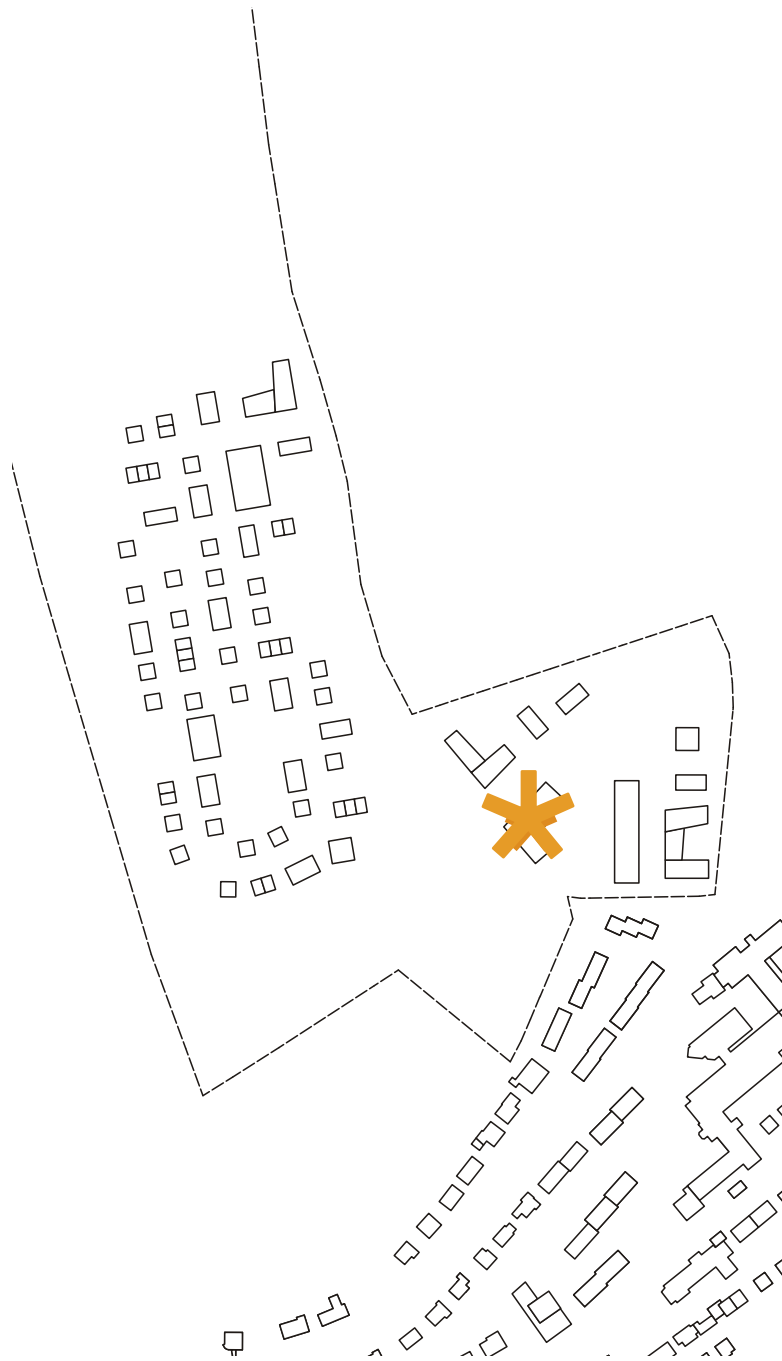


Variante 2c

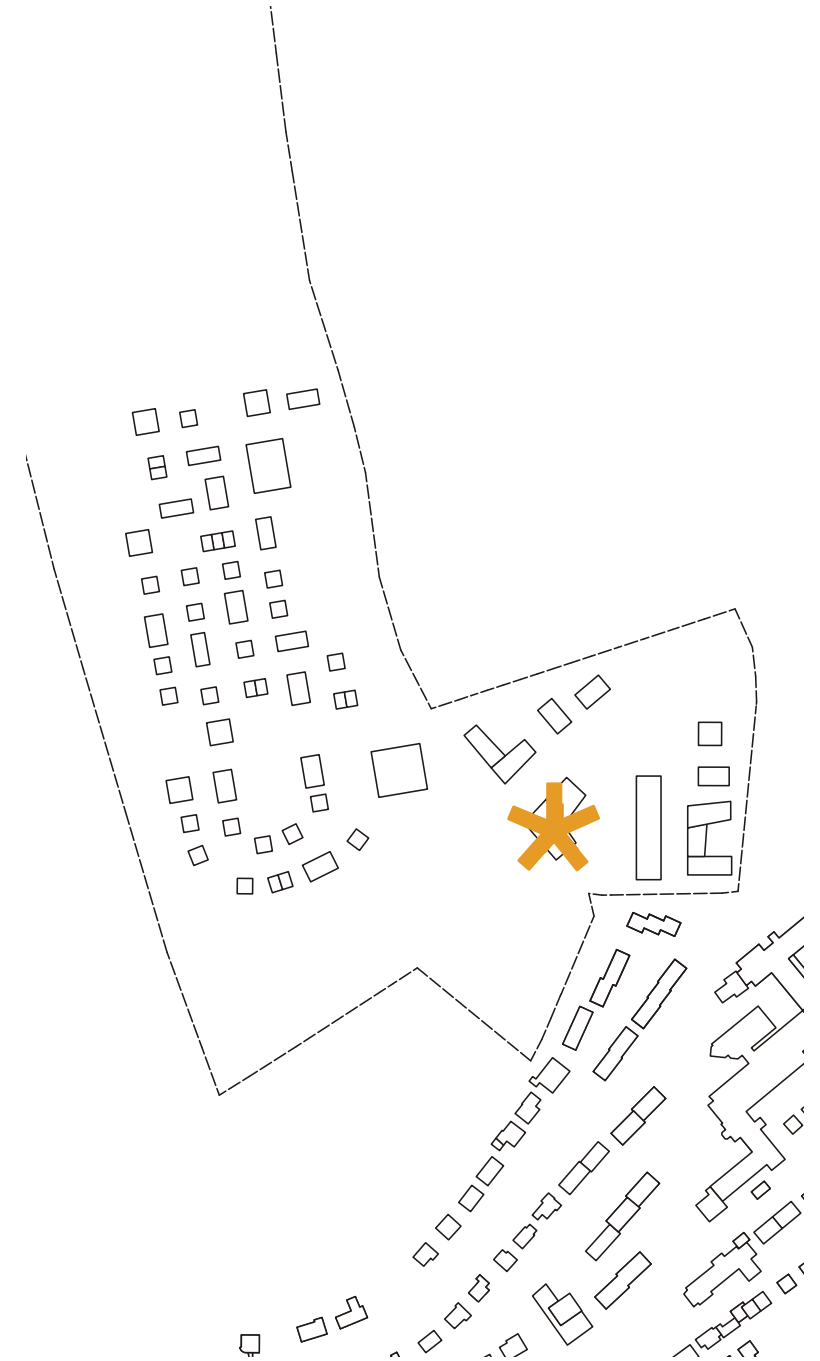
**Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“**  
**KiTa**



**Variante 2a**



**Variante 2b**



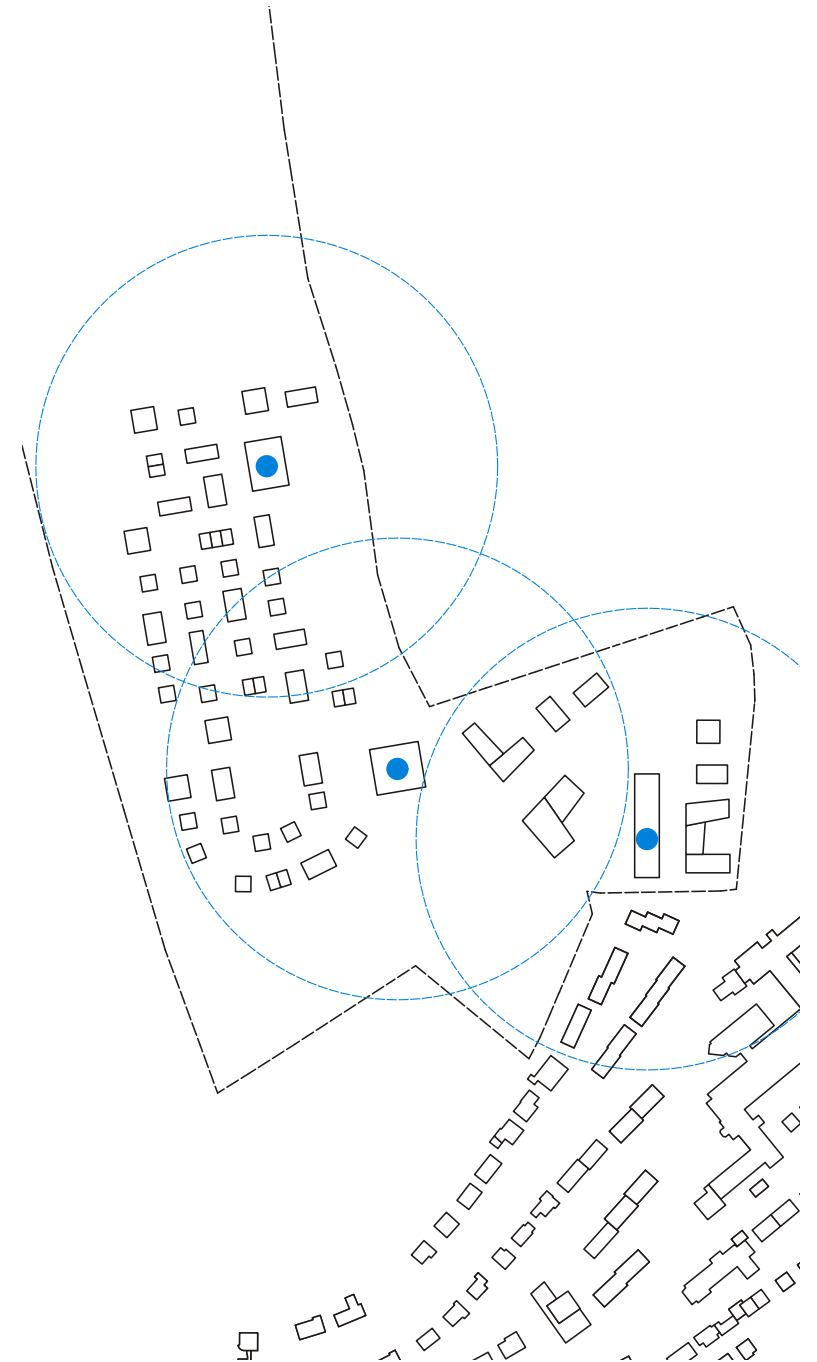
**Variante 2c**



Variante 2a  
266 Stpl.



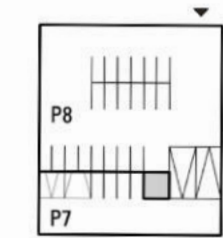
Variante 2b  
259 Stpl.



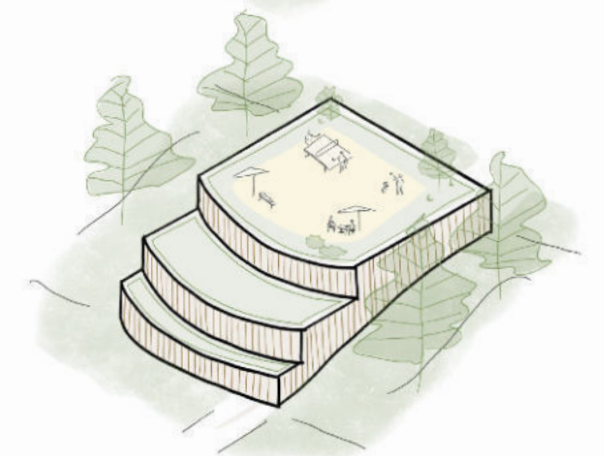
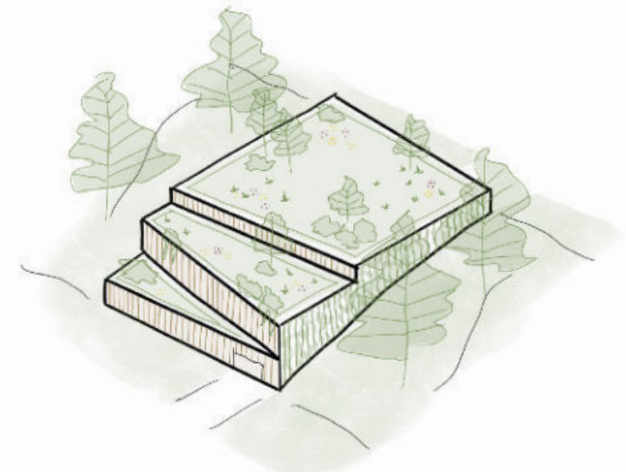
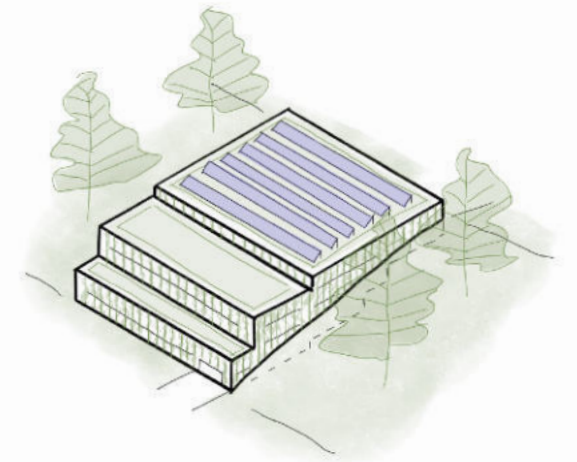
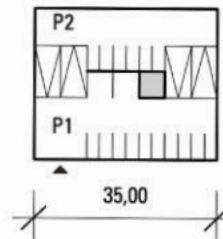
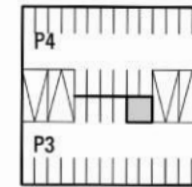
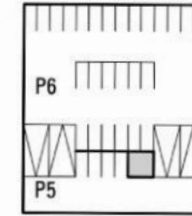
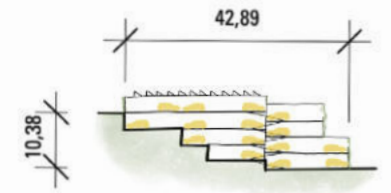
Variante 2c  
257 Stpl.

# Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“

## Beispiel Quartiersgarage an der Panzerstraße



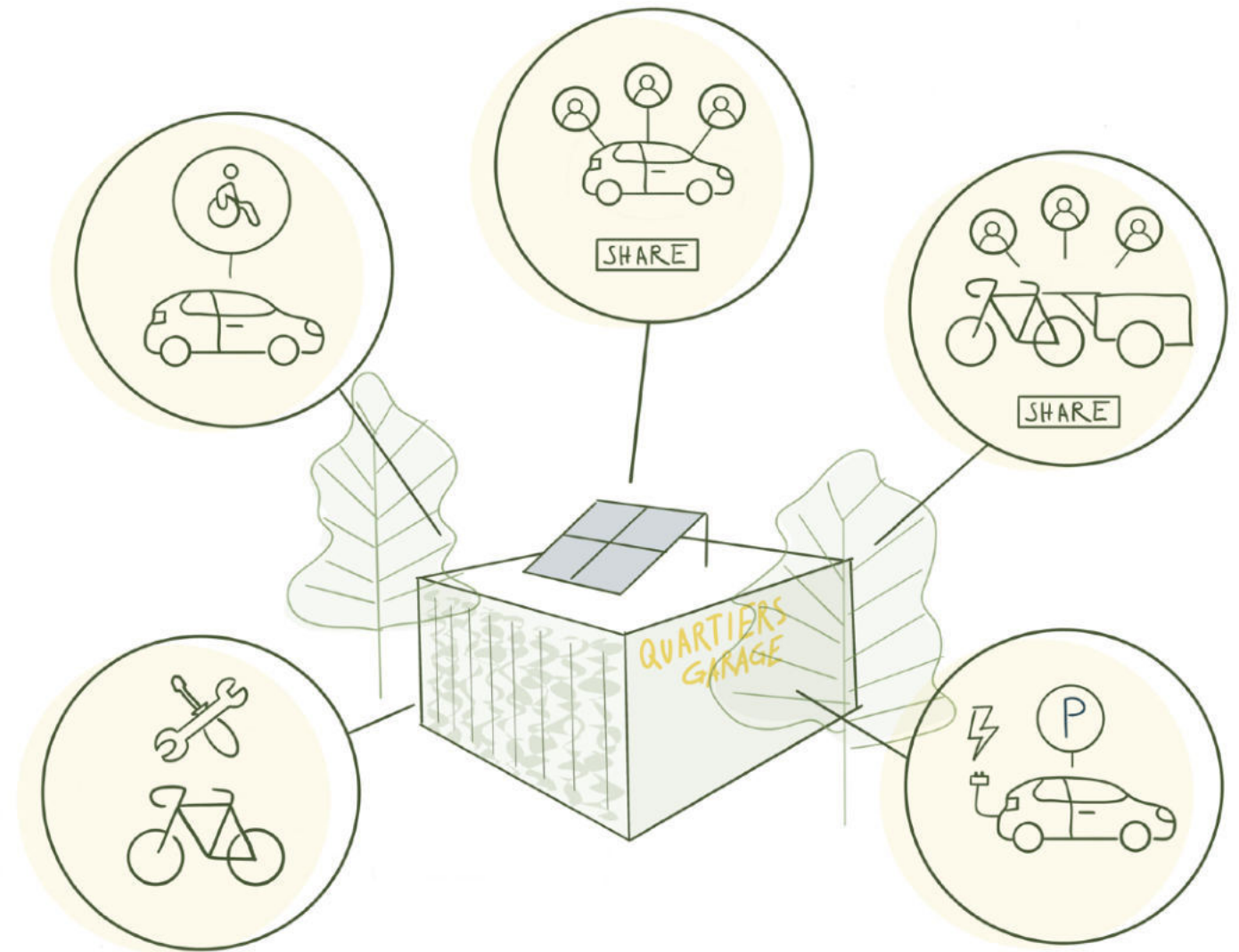
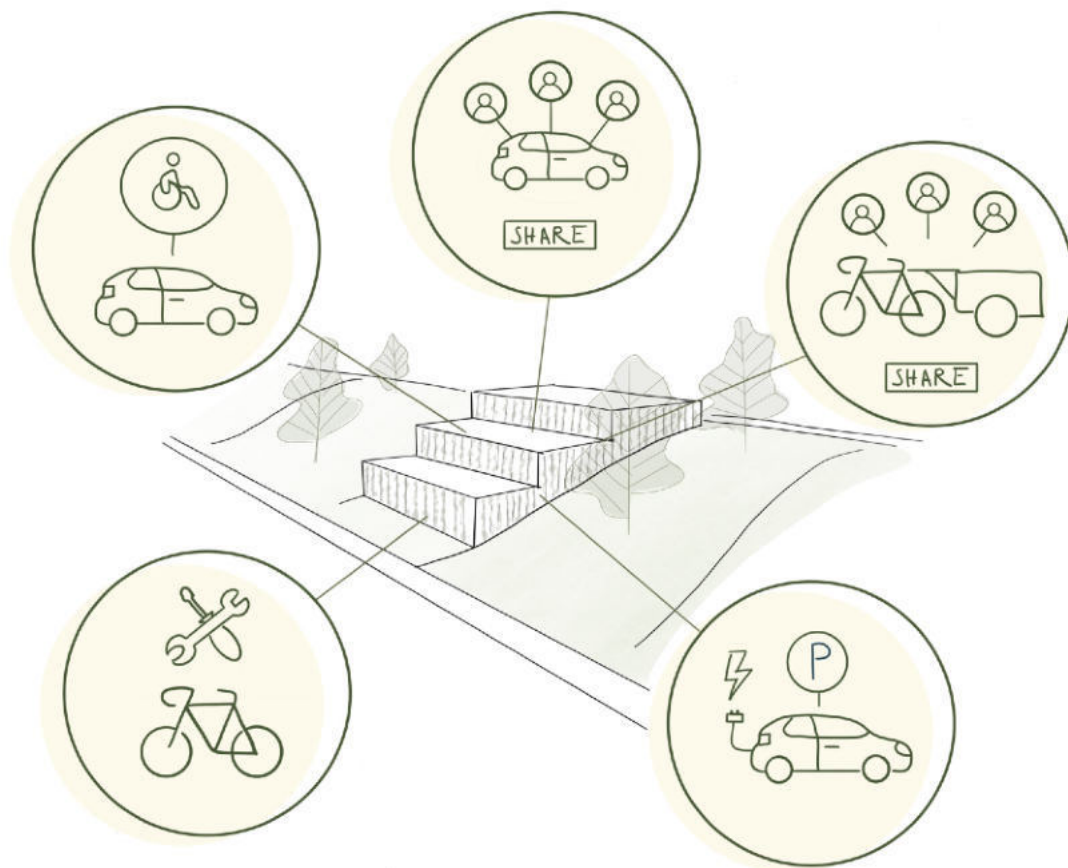
Parkplätze  
P1+P2: 20PP  
P3+P4: 30PP  
P5+P6: 30PP  
P7+P8: 26PP  
**106PP**





## Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“ Beispiele Quartiersgarage

Herstellungskosten  
(nach BKI, Stand 2022)  
Hochgarage ca. 18.000€ je Stpl.  
Tiefgarage ca. 23.000€ je Stpl.





# Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“

## Beispiele Quartiersgarage



Quelle: SenStadtWohn



HPP, Leipziger Zoo



Quelle: <https://huber-parkhausbau.de/parkhaeuser/>



Quelle: <https://www.carlstahl-architektur.com/referenzen/detail/parkhaus-des-behoerdenzentrums/>



Quelle: <https://www.metearat.com/de/241.html>



# Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“ Beispiele Quartiersgarage



Dok Architects, Zwolle. Niederlande, Foto: Schmitz



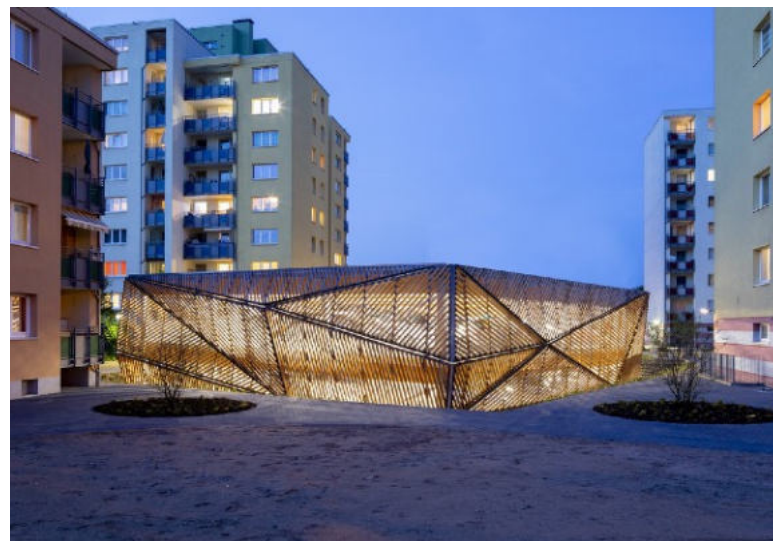
Kg5 Architekten, Vita Park, Düsseldorf



HPP, Leipziger Zoo



Herrmann + Bosch Architekten, Wendlingen



Kg5 Architekten, Vita Park, Düsseldorf



MoederscheimMoonen Architects, P+R Park Zutphen, Niederlande, Foto: Noback



MoederscheimMoonen Architects, P+R Park Zutphen, Niederlande, Foto: Noback



Rahmenplanung Siegen „Wellersberg“

Vergleich



V2a	V2b	V2c
<div>Wohneinheiten</div> <div>Ziel laut Businessplan 225 WE</div> <div>225</div>	<div>Wohneinheiten</div> <div>Ziel laut Businessplan 225 WE</div> <div>225</div>	<div>Wohneinheiten</div> <div>Ziel laut Businessplan 225 WE</div> <div>225</div>
<div>Typologie Verteilung</div> <div>bezogen auf Wohnfläche BGF</div> <div>43% EFH / 57% MFH</div>	<div>Typologie Verteilung</div> <div>bezogen auf Wohnfläche BGF</div> <div>32% EFH / 68% MFH</div>	<div>Typologie Verteilung</div> <div>bezogen auf Wohnfläche BGF</div> <div>24% EFH / 76% MFH</div>
<div>Anzahl freistehende EFH</div> <div>30</div>	<div>Anzahl freistehende EFH</div> <div>25</div>	<div>Anzahl freistehende EFH</div> <div>20</div>
<div>Nettobauland</div> <div>Inkl. Grundstücke Quartiersgaragen OHNE KITA</div> <div>ca. 52.700qm</div>	<div>Nettobauland</div> <div>Inkl. Grundstücke Quartiersgaragen OHNE KITA</div> <div>ca. 46.500qm</div>	<div>Nettobauland</div> <div>Inkl. Grundstücke Quartiersgaragen OHNE KITA</div> <div>ca. 44.200qm</div>
<div>Versiegelung</div> <div>Verkehrsfläche + Baukörper</div> <div>ca. 36.400qm</div>	<div>Versiegelung</div> <div>Verkehrsfläche + Baukörper</div> <div>ca. 31.610qm</div>	<div>Versiegelung</div> <div>Verkehrsfläche + Baukörper</div> <div>ca. 29.700qm</div>
<div>Bruttobauland West / zu erwerbendes Bauland (BlmA)</div> <div>ca. 53.250 qm</div>	<div>Bruttobauland West / zu erwerbendes Bauland (BlmA)</div> <div>ca. 49.860 qm</div>	<div>Bruttobauland West / zu erwerbendes Bauland (BlmA)</div> <div>ca. 45.740 qm</div>
<div>Erhalt Grün</div> <div>Rand</div>	<div>Erhalt Grün</div> <div>Rand + Grüne Mitte</div>	<div>Erhalt Grün</div> <div>Rand tlw. + Grüne Mitte</div>
<div>Adresse Quartier</div> <div>Grüne Kante</div>	<div>Adresse Quartier</div> <div>im Norden</div>	<div>Adresse Quartier</div> <div>im Süden + Norden</div>
<div>Geschossigkeit</div> <div>EFH II-III, MFH III</div>	<div>Geschossigkeit</div> <div>EFH II-III, MFH III</div>	<div>Geschossigkeit</div> <div>EFH II-III, MFH III</div>
<div>Quartiersgaragen</div> <div>4</div>	<div>Quartiersgaragen</div> <div>3</div>	<div>Quartiersgaragen</div> <div>3</div>

# Verständnisfragen

---

Alle



# Arbeitsgruppenphase

---

Alle

# Arbeitsgruppenphase

---

## Ziel

- Identifizierung des „best of“ der drei Varianten

## 3 Thementische

- Städtebau und Dichte
- Grün-, Freiraum und Klima
- Mobilität und Verkehr

## Aufgabenstellung

- Zentrale Fragen in der Gruppe diskutieren und auf Metaplankarten festhalten
- Stimmungsbild zu Schlüsselfragen am Ende eines Thementisches durch anonyme Bepunktung erlangen
- Jeweils ein Klebepunkt je Frage und Teilnehmer\*in
  
- Bearbeitungszeit je Thementisch: 20 Minuten

# Pause

15 Minuten

# Zusammenfassung & Diskussion im Plenum

---

Alle

# Ausblick & Verabschiedung

---

Alle



„Vielen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit.“

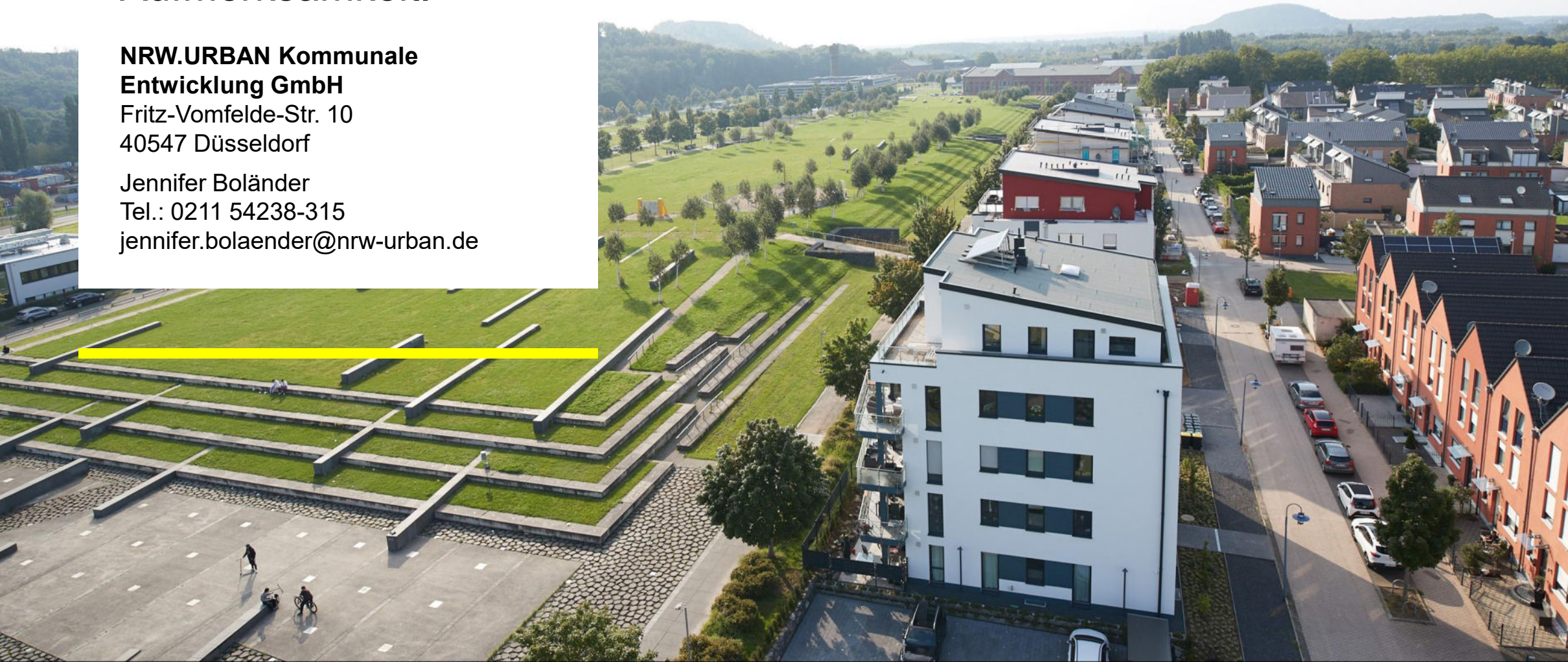
**NRW.URBAN Kommunale  
Entwicklung GmbH**

Fritz-Vomfelde-Str. 10  
40547 Düsseldorf

Jennifer Boländer

Tel.: 0211 54238-315

[jennifer.bolaender@nrw-urban.de](mailto:jennifer.bolaender@nrw-urban.de)





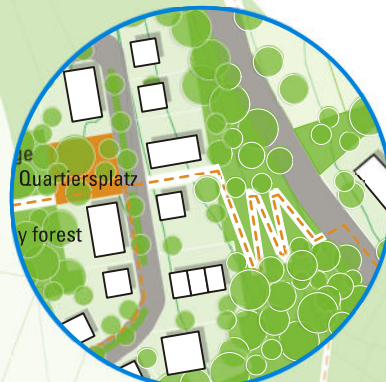
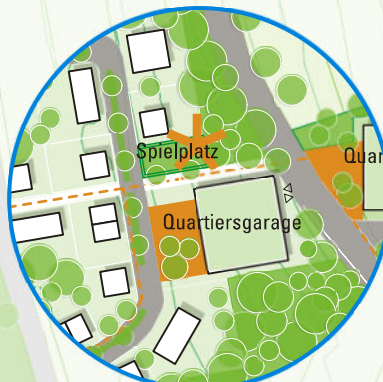




### Verbindung Ost-West

Wellersbergpark

Wanderparkplatz



#### Variante "bauliche Verbindung"

die bauliche Verbindung in das östliche Quartier wird durch eine Quartiersgarage geschaffen, eine Treppenanlage neben der Garage ist zusätzlich vorgesehen.

Eine barrierefreie Überwindung ist durch die Quartiersgarage gegeben.  
Sie fügt sich baulich in die Topografie ein und schmiegt sich dadurch an den Hang.

#### Variante "Freiraumverbindung"

die Verbindung zwischen dem östlichen und dem westlichen Quartier wird mithilfe einer freiraumplanerisch gestalteten Rampenanlage hergestellt.

Eine barrierefreie Lösung ist dadurch nicht möglich, lediglich eine barrierearme.

Quartiersgarage

Spielplatz

Quartiersgarage

Quartiersgarage

KiTa

Spielplatz

#### Variante "Treppe"

die Verbindung bzw. Höhendifferenz beider Quartiere wird durch eine Treppenanlage (nicht barrierefrei) überwunden.



### östliches Quartier



#### Variante "Quartiersgarage als Eingang ins Quartier"

Die Adresse in das Quartier wird durch die Quartiersgarage definiert. Eine Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs ist dadurch bereits am Quartierseingang möglich.

Gleichzeitig wird der Auftakt durch einen Sonderbaukörper mit hochwertiger Gestaltung gesetzt.



#### Variante "baulicher Quartiersauftakt"

Auftakt in das östliche Quartier bilden Baukörper, welche teils Sonderwohnformen wie Genossenschaftswohnen oder Personalwohnen (Kinderklinik) aber auch eine Kombination von Dienstleistungen und Wohnen zulassen.









## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4  
Bereich: Stadtentwicklung  
Bearbeitet von: Frau Krippendorf, Herr Meier

Siegen, 12.04.2024

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

<b>Ausschuss für Umwelt, Klima und Energie</b>	<b>07.05.2024</b>
<b>Bauausschuss</b>	<b>08.05.2024</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften</b>	<b>23.05.2024</b>

Kurzbezeichnung:

**113. Änderung des Flächennutzungsplanes / Wald-Kita  
hier: Konzeptionsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften stimmt der Konzeption zur 113. Änderung des Flächennutzungsplanes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung von Wald-Kitas an den ausgewählten Standorten gemäß Anlage 1 im Stadtgebiet zu schaffen, grundsätzlich zu und beauftragt die Verwaltung, die hierfür erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten.

### Sachverhalt / Begründung:

Der Bedarf an Plätzen in Tageseinrichtungen für Kinder in Siegen ist hoch. Neben verschiedenen Projekten im planungsrechtlichen Innenbereich kommt der Wunsch einiger Eltern hinzu, ihren Kindern einen Raum zu geben, in dem ganzheitliche Erfahrungen gemacht werden können und ein selbstverständlicher Bezug zur Natur hergestellt wird. Ein kontinuierlicher Kontakt zur Natur soll die Kinder sensibilisieren und einen behutsamen Umgang mit ihr fördern. Der Gedanke der Wald-Kita orientiert sich an der umweltpädagogischen Frühlehre, bei der die Kinder möglichst früh praktische Erfahrungen und Wissen über die Natur und ihre ökologischen Zusammenhänge sammeln sollen.

Die Stadtverwaltung hat sich diesem Thema angenommen und in einem Erarbeitungsprozess mit den Fachabteilungen verschiedene Standorte im Stadtgebiet beleuchtet. Am Ende des

Prozesses wurden mehrere geeignete Standorte herauskristallisiert. Neben einem konkreten Vorhaben (113.5) sollen weitere Standorte vorgehalten werden. Darüber hinaus sollen bereits bestehende Wald-Kitas (113.1 und 113.2) sowie genehmigte Standorte (113.3 und 113.4) planungsrechtlich im Flächennutzungsplan gesichert werden.

Es ist geplant, diese Bereiche als natürliche und weitestgehend unangetastete Flächen zu nutzen, sowie jeweils am Waldrand/ in der Nähe der Erschließungsstraße einen Wetterschutz- und Lagerraum aufzustellen.

Für die Menschen im Planungsraum ist der Wald Teil ihrer regionalen Identität und daher auch in seiner kulturhistorischen Bedeutung zu bewahren. Daher stellt Umweltbildung vor diesem Hintergrund, aber auch in Bezug auf Nachhaltigkeit und den Klimawandel ein wichtiges Instrument dar, eine schonende Nutzung des Waldes bereits früh zu vermitteln.

Negative Auswirkungen sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) nicht zu erwarten.

Wald-Kitas sind im planungsrechtlichen Außenbereich als sonstige Vorhaben i. S. v. § 35 Abs. 2 BauGB zu qualifizieren, die im Einzelfall zugelassen werden können, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn die Darstellungen des Flächennutzungsplans dem Vorhaben entgegenstehen. Dieser Fall liegt bei der angestrebten Nutzung vor, da der FNP an den ausgewählten Standorten Flächen für die Forstwirtschaft oder Flächen für die Landwirtschaft (113.3 und 113.4) vorsieht. Daher besteht die Erforderlichkeit, den FNP zu ändern.

In § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist – abweichend vom Sprachgebrauch in den übrigen Nummern des § 5 Abs. 2 und in der Nr. 2 selbst, soweit dort die Sport- und Spielanlagen erwähnt werden – nicht von der Darstellung von „Flächen“ die Rede. Das Gesetz macht hierdurch ausdrücklich deutlich, dass die Gemeinde nicht gehalten ist, die Ausstattung des Gemeindegebiets mit den genannten Anlagen und Einrichtungen in der Form von Flächendarstellungen vorzunehmen; sie kann auch eine Standort- oder Lagebezeichnung wählen. Gemäß der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV), Nr. 4.1 (Flächen für Gemeinbedarf), können im Flächennutzungsplan die dort angegebenen Zeichen für die Anlagen und Einrichtungen zur Kennzeichnung der Lage auch ohne Flächendarstellung verwendet werden (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 151. EL August 2023, Rn. 26-28a).

Aufgrund der Maßstäblichkeit des FNP sowie der Kleinteiligkeit eines Wetterschutz- und Lagerraumes für eine Wald-Kita ist die Darstellung einer Fläche nicht zielführend. Dementsprechend soll der Flächennutzungsplan der Stadt Siegen geändert und an den ausgewählten Standorten im Stadtgebiet durch die Kennzeichnung der Lage über ein Planzeichen mit der besonderen Zweckbestimmung Wald-Kita geändert werden.

Die Änderung wird auch erforderlich, um Trägervereinen Planungssicherheit zu geben.

#### Vereinfachte Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist inhaltlich und funktionell von geringer Bedeutung, dem Flächennutzungsplan liegt auch ohne diesem Planverfahren in den Änderungsreichen ein tragfähiges Gesamtkonzept zu Grunde.

Lediglich ein Wetterschutz- und Lagerraum (Bauwagen) von untergeordneter bzw. geringfügiger Größe dürfen im Bereich der Planzeichendarstellung errichtet werden. Der Grad der Versiegelung wird damit auf das absolut notwendige Maß begrenzt. Die Waldfläche bleibt ansonsten unberührt und die Waldfunktion wird, wenn überhaupt, nur marginal beeinträchtigt. Sofern Flächen für die Landwirtschaft betroffen sind, wird die Flächeninanspruchnahme auf das absolut erforderliche Maß begrenzt. Zudem bestehen bei den Standorten Vorbelastungen, die die hinzukommende Nutzung als Wald-Kita überlagern. Die Grundzüge der Planung werden daher durch die Planung nicht berührt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und das bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Standorte können sich im weiteren Verfahren geringfügig verändern.

Die Verwaltung empfiehlt den Beschluss zu fassen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung von Wald-Kitas an den ausgewählten Standorten zu schaffen und damit ein begrüßenswertes pädagogisches Angebot der Kinderbetreuung innerhalb des Stadtgebietes vorhalten zu können.

**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

Klimarelevanz	Veränderungen CO <sub>2</sub> -Emissionen	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen	Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	<input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
Erläuterung Klimarelevanz			
Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)			

Im Auftrag

gez.

Marlene Krippendorf

Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Stadtplanung und Liegenschaften

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

Anlage(n):

1. [Anlage 1 - Änderungsbereiche](#)





# Universitätsstadt Siegen

## 113. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gemarkung: Siegen

Teilfläche: 113.1 / In der Heinbach 4 (Bestand)



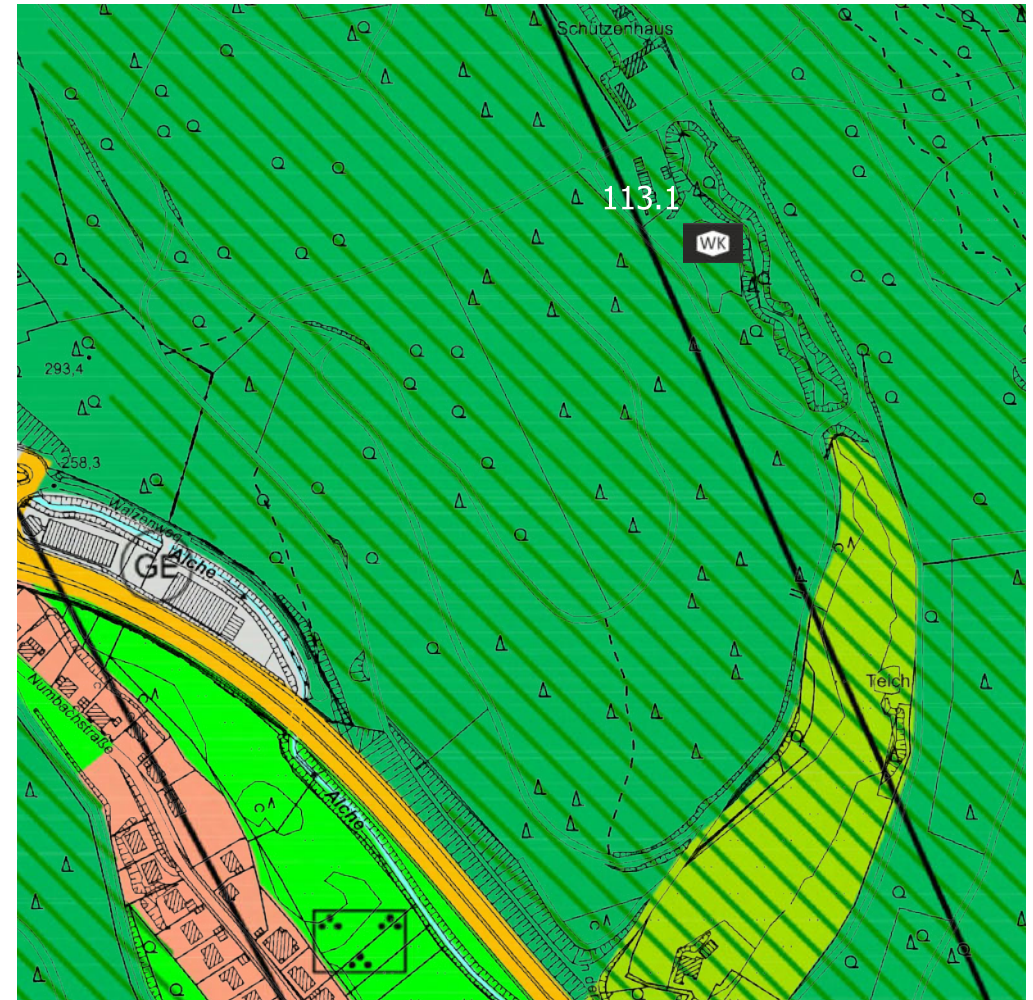
M 1:5.000  
im Original

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Fläche für die Forstwirtschaft

113. Änderung des Flächennutzungsplanes



Fläche für die Forstwirtschaft



Besondere Zweckbestimmung Wald-Kita





# Universitätsstadt Siegen

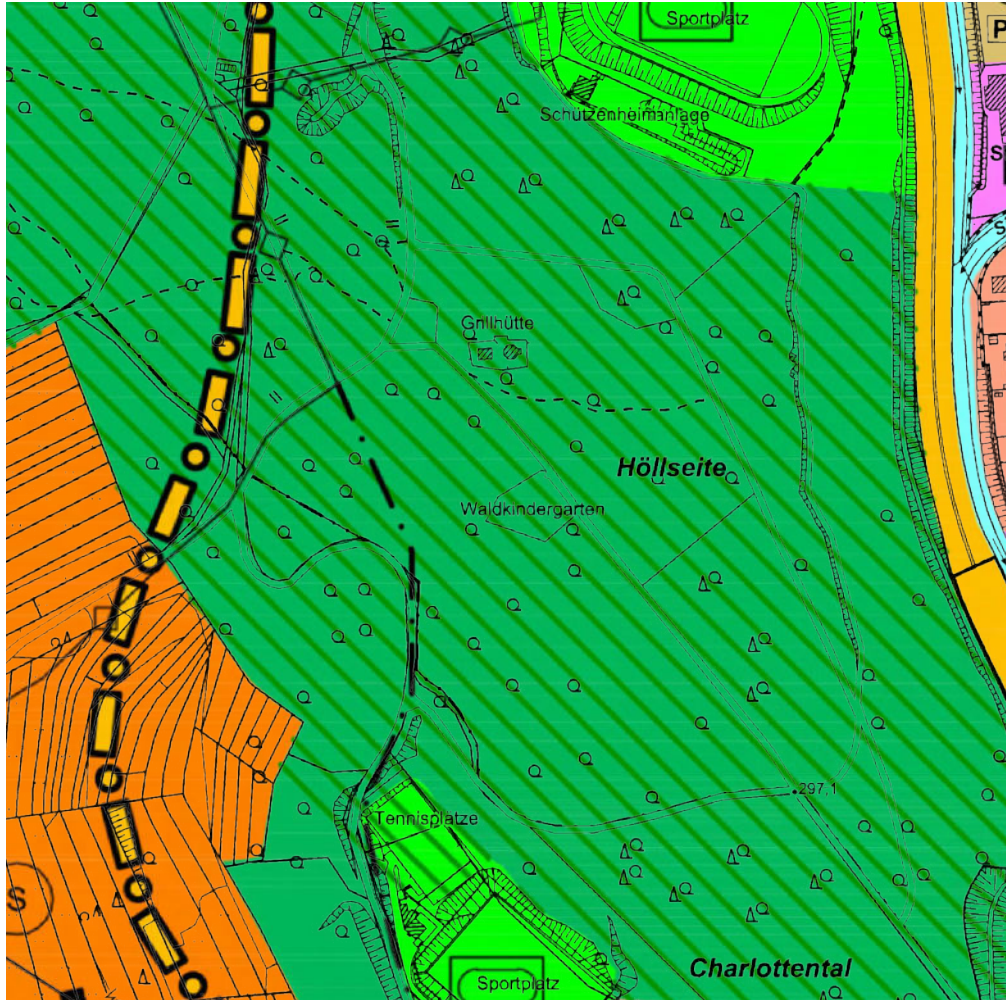
## 113. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gemarkung: Weidenau

Teilfläche: 113.2 / Güterweg 61 (Bestand)



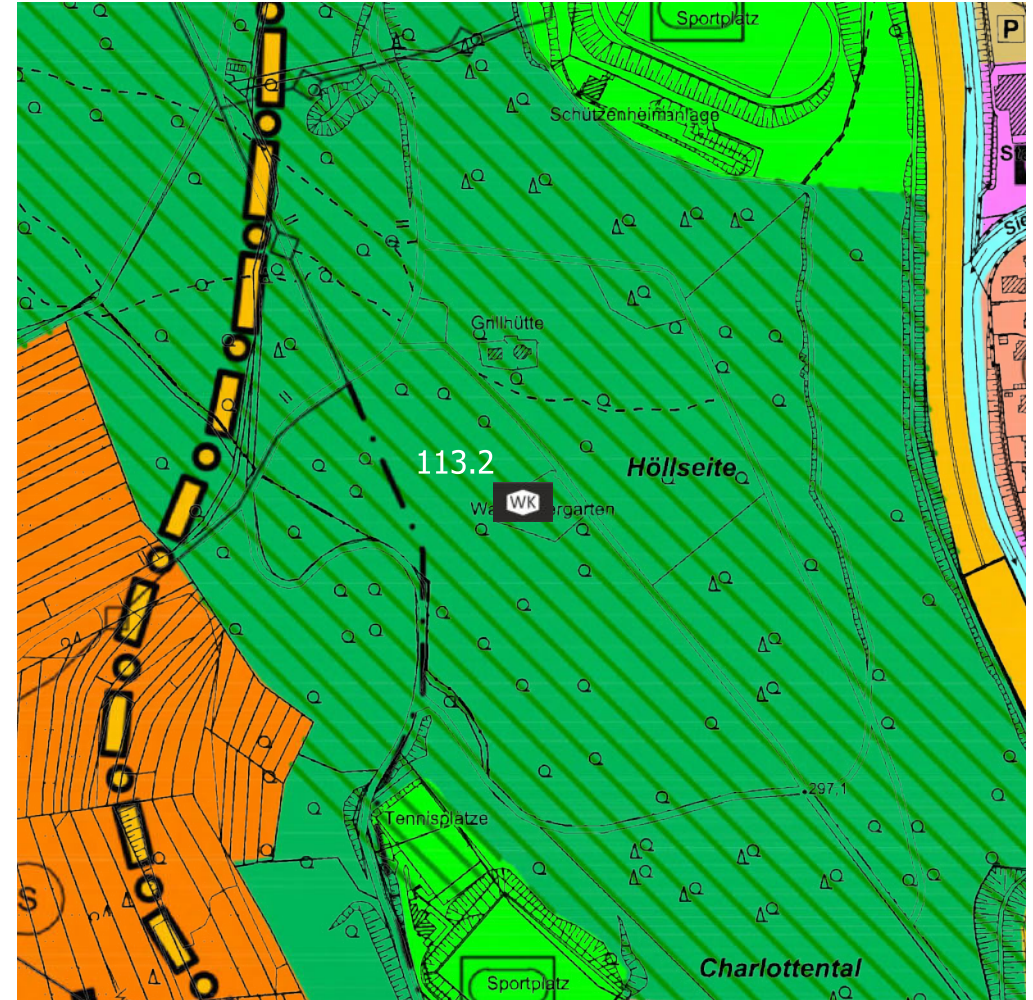
M 1:5.000  
im Original

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Fläche für die Forstwirtschaft

113. Änderung des Flächennutzungsplanes



Fläche für die Forstwirtschaft



Besondere Zweckbestimmung Wald-Kita





# Universitätsstadt Siegen

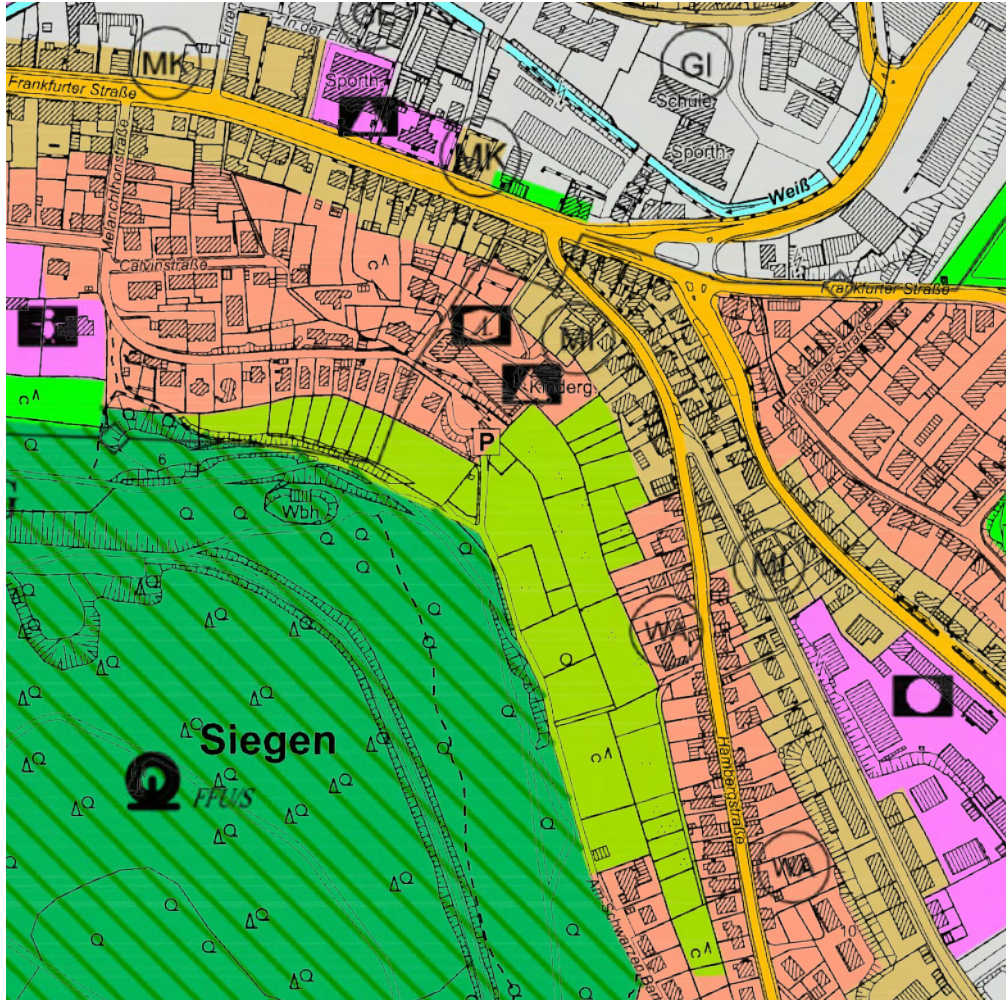
## 113. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gemarkung: Siegen

Teilfläche: 113.3 / Melanchthonstraße 65



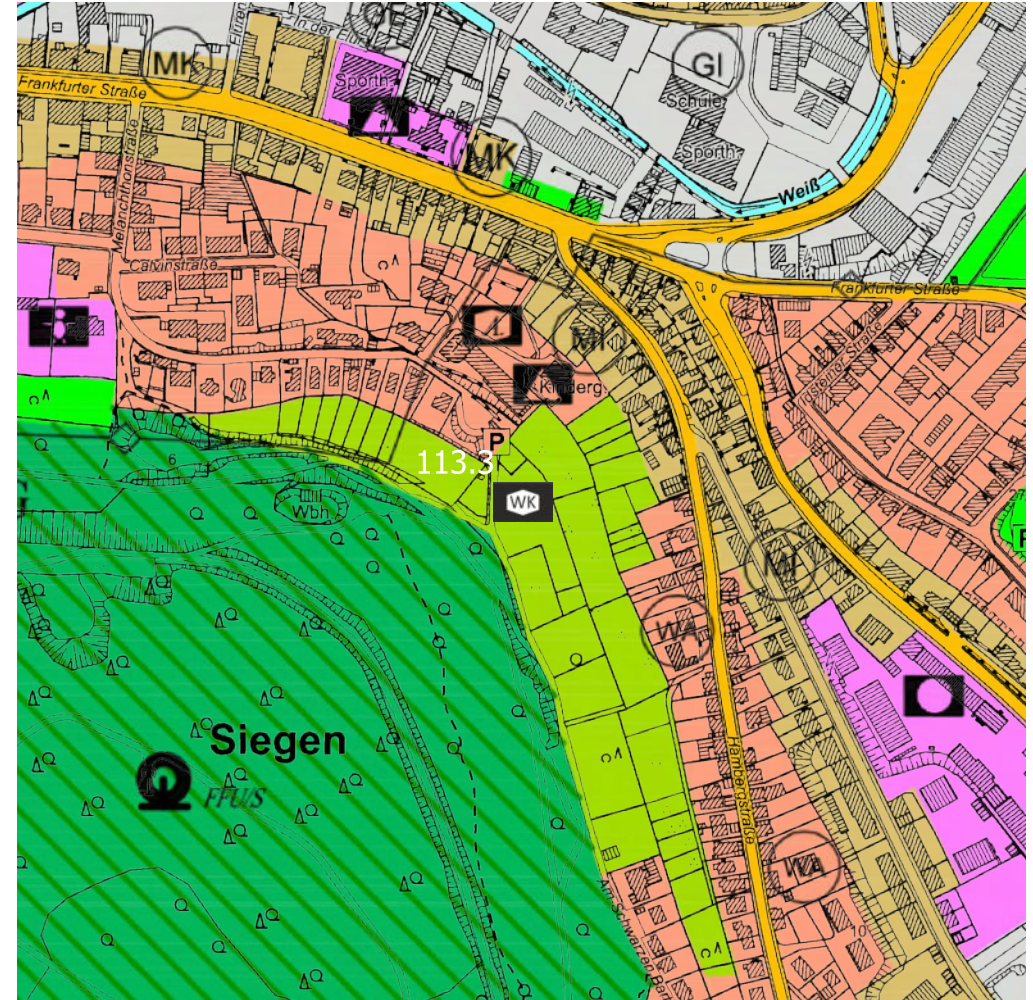
M 1:5.000  
im Original

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Fläche für die Landwirtschaft

113. Änderung des Flächennutzungsplanes



Fläche für die Landwirtschaft



Besondere Zweckbestimmung Wald-Kita





# Universitätsstadt Siegen

## 113. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gemarkung: Siegen

Teilflächen: 113.4 und 113.6 / Hirtenkamp



M 1:5.000  
im Original

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Fläche für die Landwirtschaft



Fläche für die Forstwirtschaft

113. Änderung des Flächennutzungsplanes



Fläche für die Landwirtschaft



Fläche für die Forstwirtschaft



Besondere Zweckbestimmung Wald-Kita





# Universitätsstadt Siegen

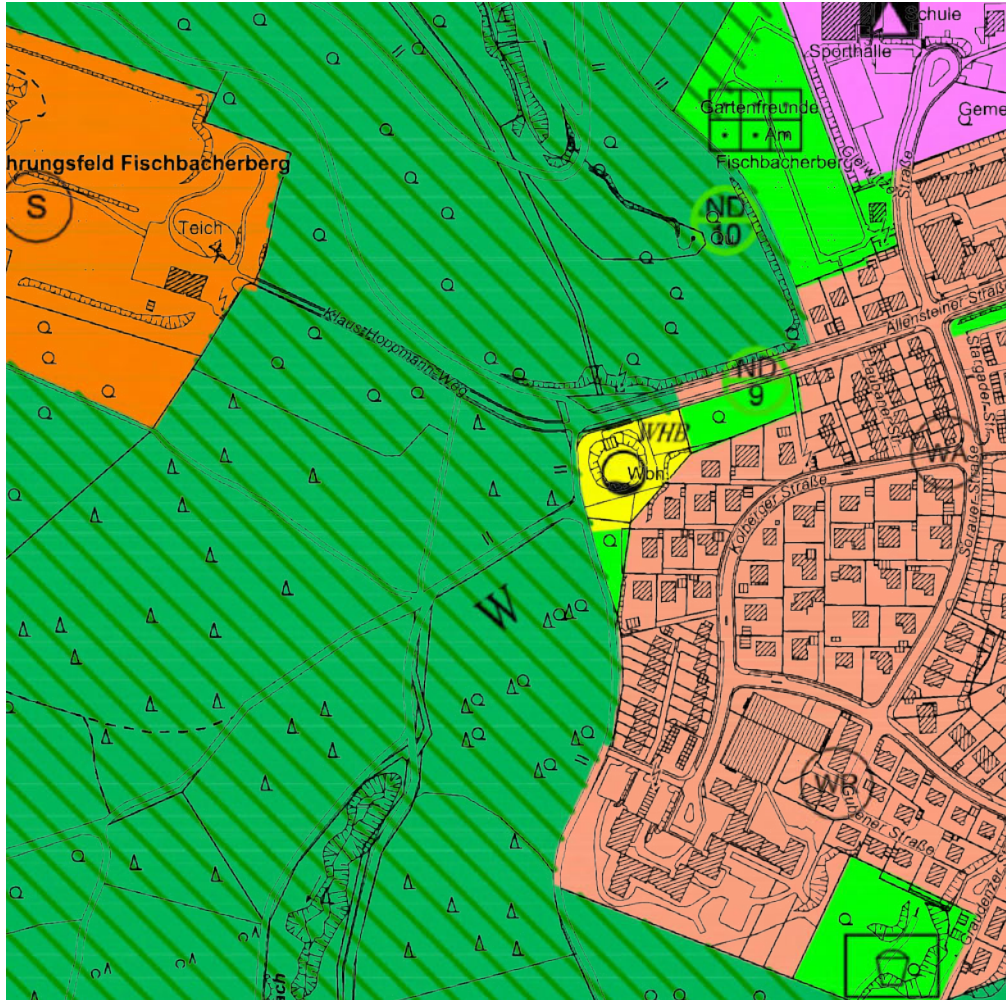
113. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gemarkung: Siegen

Teilfläche: 113.5 / Klaus-Hoppman-Weg, Allensteiner Straße



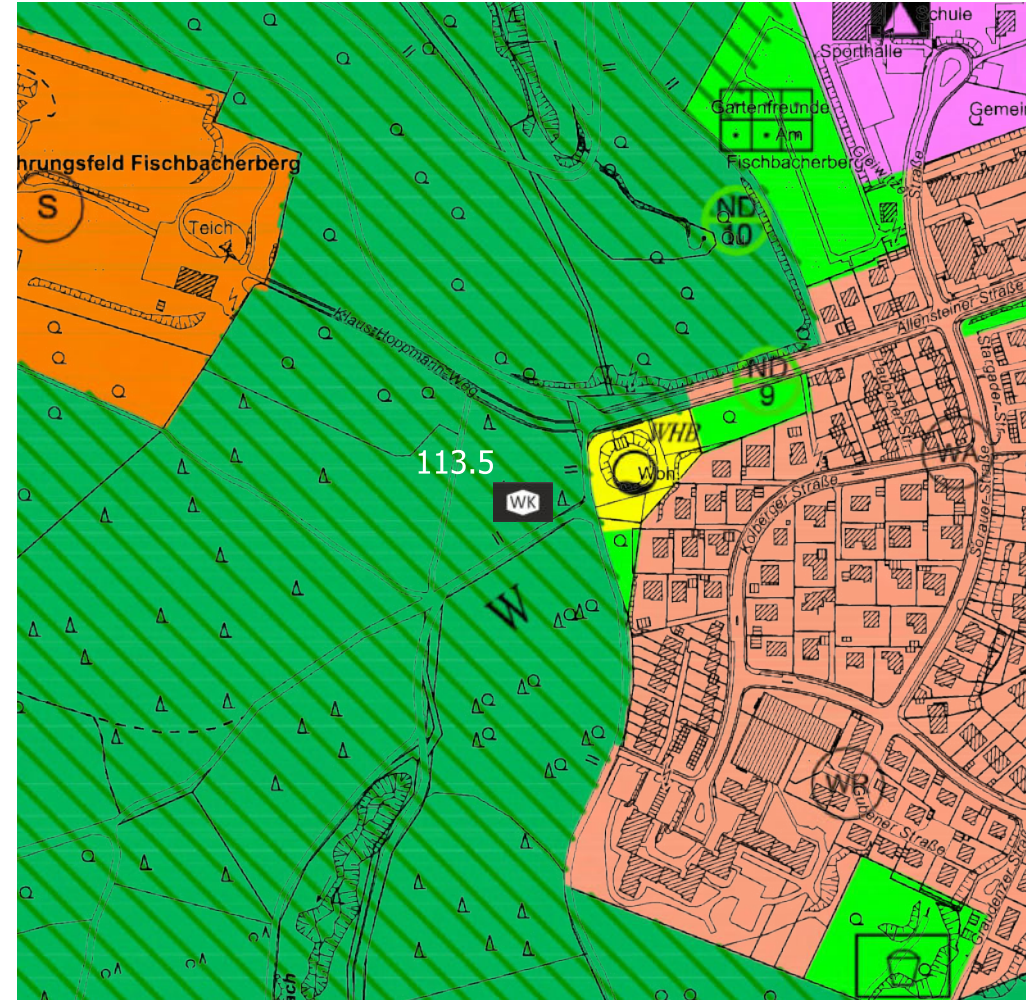
M 1:5.000  
im Original

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Fläche für die Forstwirtschaft

113. Änderung des Flächennutzungsplanes



Fläche für die Forstwirtschaft



Besondere Zweckbestimmung Wald-Kita





# Universitätsstadt Siegen

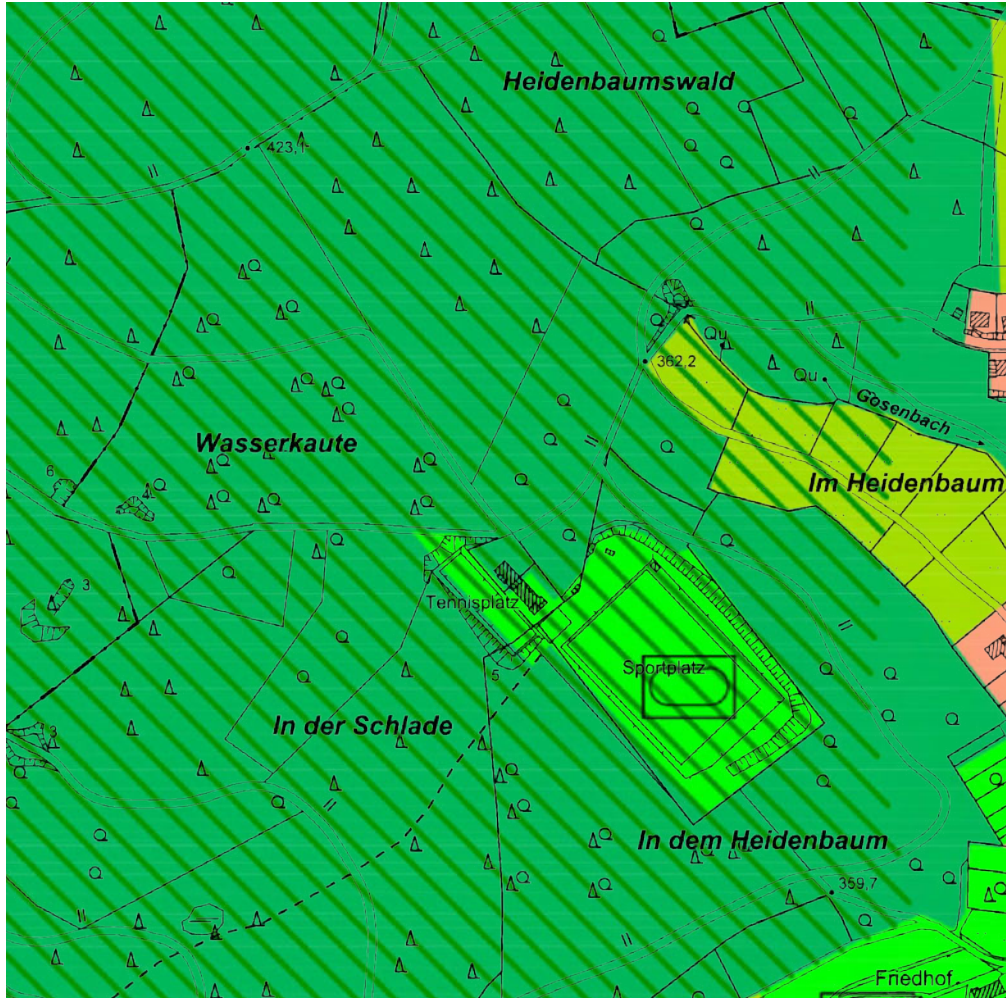
## 113. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gemarkung: Gosenbach

Teilfläche: 113.7 / Am Stein



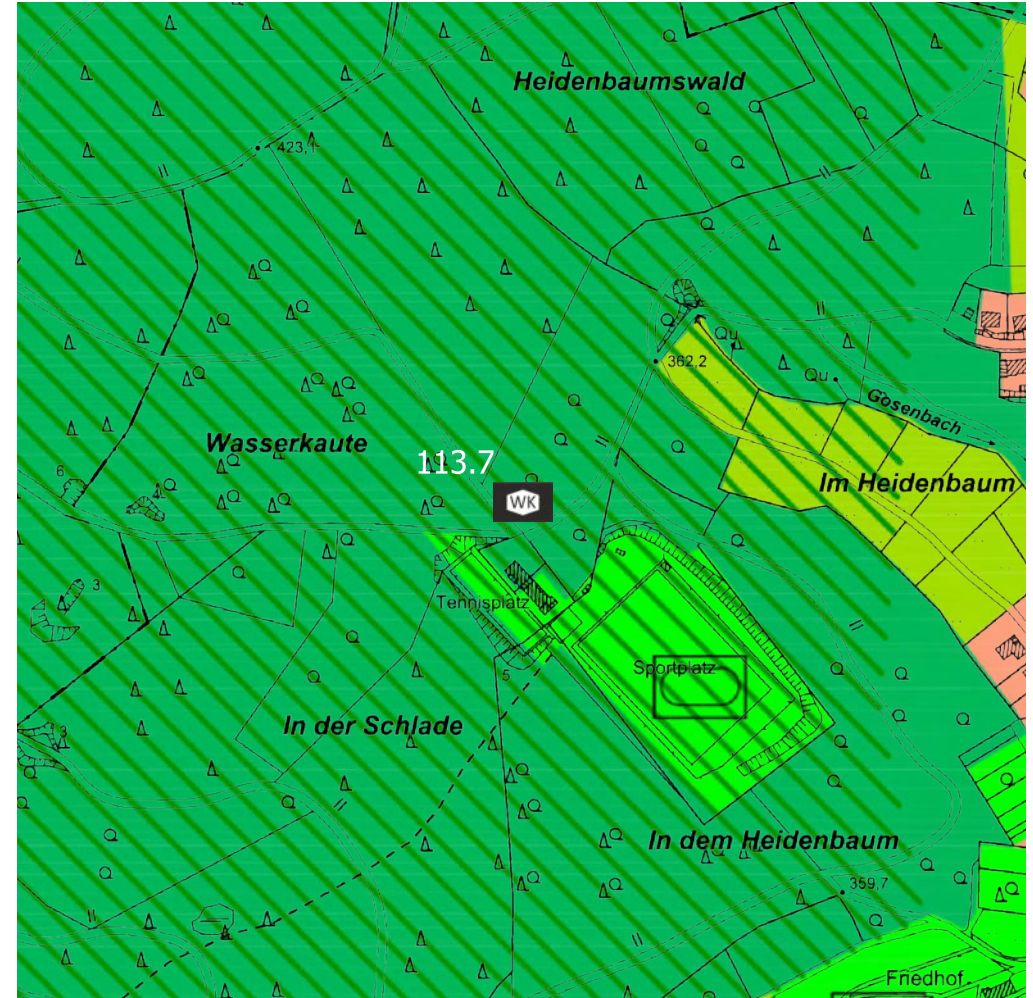
M 1:5.000  
im Original

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Fläche für die Forstwirtschaft

113. Änderung des Flächennutzungsplanes



Fläche für die Forstwirtschaft



Besondere Zweckbestimmung Wald-Kita





# Universitätsstadt Siegen

## 113. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gemarkung: Eiserfeld

Teilflächen: 113.8 und 113.9 / Hengsbachstraße



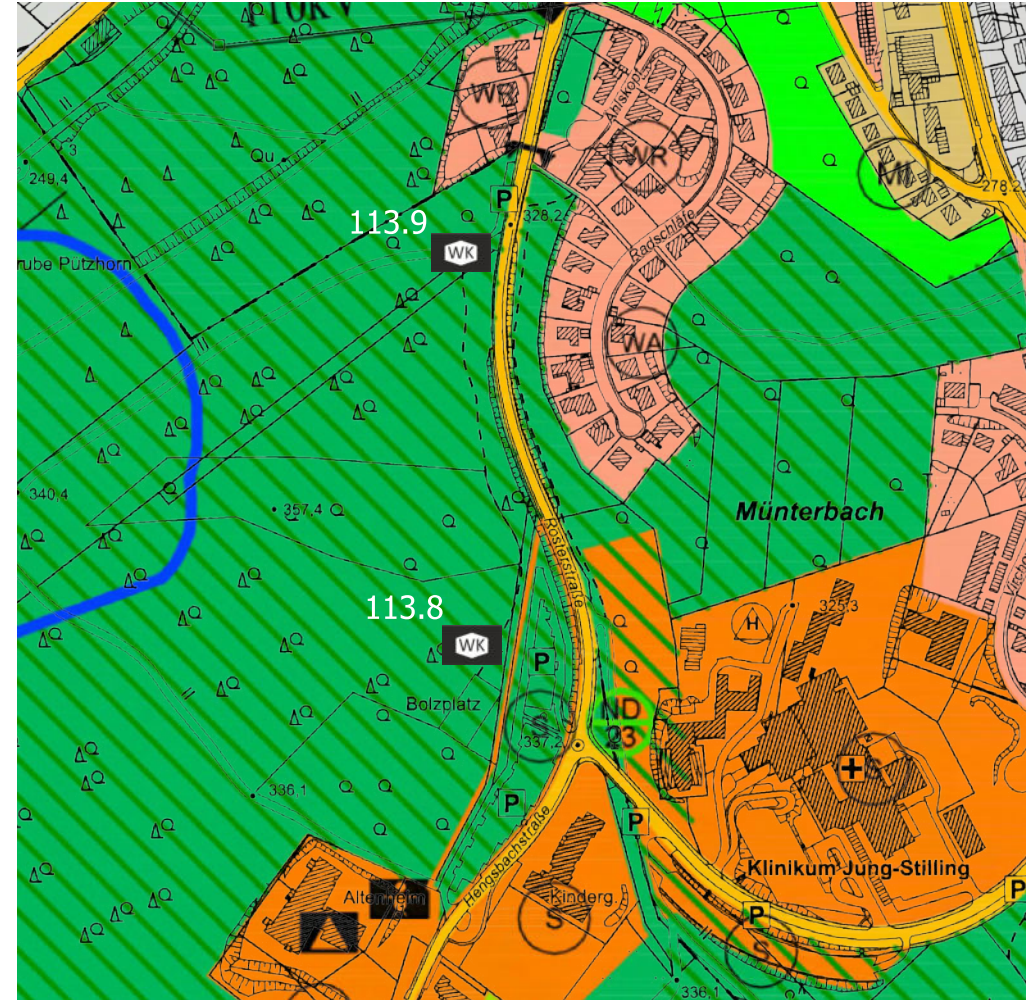
M 1:5.000  
im Original

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Fläche für die Forstwirtschaft

113. Änderung des Flächennutzungsplanes



Fläche für die Forstwirtschaft



Besondere Zweckbestimmung Wald-Kita