

## **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 26. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften**

vom: **14.09.2023**

von: **17:21 Uhr**

bis: **18:22 Uhr**

Ort: **DATASEC information factory GmbH**

### **Anwesend waren:**

Vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften:

Stv Rujanski, Detlef	als Vorsitzender
Stv Bialowons-Sting, Eva-Marie	
AM Born, Stefan	
AM Champollion, Anselme	
AM Klaas, Henner	
Stv Klein, Marc	
Stv Nüchtern, Markus	
Stv Reifenrath, Frank	
Stv Rompf, Jürgen	
AM Schneider, Bernd	
Stv Schneider, Silke	
Stv Schulz, Jürgen	
Stv Six, Annette	
Stv Steffe, Roland	
AM Stoker, Daniela	
AM Sündermann, Egon	
Stv Wagener, Tanja	(bis 18:27 Uhr, TOP 2. nÖT)

### Beratende Mitglieder:

AM Degenhardt, Ingo	vertritt Profus, Norbert (bis 18:32 Uhr, TOP 2. nÖT)
AM Garcia Lopez, José-Antonio	(bis 18:52 Uhr, TOP 5. nÖT)
Stv Schulz, Kenny	
AM Schweisfurth, Elke Gisela	vertritt Scherzberg, Nicole (bis 18:52 Uhr, TOP 5. nÖT)

Aufgrund besonderer EinladungFür TOP 4. öT:

Herr Philippe Steiner

Managing Director SPG Steiner

Vor Sitzungsbeginn für die Firmenvorstellung:

Herr Sebastian Weber

DATASEC information factory GmbH

Herr Tobias Wilnsmann

DATASEC information factory GmbH

Von der Verwaltung:

Bürgermeister Mues

(bis 18:24 Uhr, TOP 2. nÖT)

StK Cavelius

GBL 3 (bis 18:48 Uhr, TOP 2. nÖT)

StBR Schumann

GBL 4

Städt. OVR Runge

AL 1/2

VA Daschke

AGL 4/5-1

StA Eschemann

AGL 4/5-3

VA Meier

Schriftführerin

Nicht anwesend waren:

AM Langer, Hans-Peter

AM Leukel, Klaus Bernhard

AM Profus, Norbert

vertreten durch AM Degenhardt, Ingo

AM Scherzberg, Nicole

vertreten durch AM Schweisfurth, Elke Gisela

AM Teixeira, Katja

**A. ÖFFENTLICHE SITZUNG**

Vor Beginn der Sitzung findet ab 16:00 Uhr eine Vorstellung des Unternehmens DATASEC information factory GmbH durch Sebastian Weber und Tobias Wilnsmann (beide Geschäftsführung) statt.

**1. Hinweise zur Niederschrift über die Sitzung vom 24.08.2023**

Die Niederschrift liegt noch nicht vor.

**26. AfSWSL 14.09.2023****2. Fragestunde**

Es wurden keine Anfragen eingereicht.

**26. AfSWSL 14.09.2023**

**3. Anträge gemäß § 9 der Geschäftsordnung**

Es liegen keine Anträge vor.

26. AfSWSL 14.09.2023

**4. Vorstellung des Projektes „Next Energy Campus“ im Oberen Leimbachtal durch die Firma Steiner Invest GmbH**

Herr Philippe Steiner stellt anhand der dem Protokoll beigefügten Präsentation die Firma SPG Steiner GmbH sowie die Planungen zum Projekt „Next Energy Campus“ vor.

Im Anschluss beantwortet er die Nachfrage von Herrn J. Schulz, welche Energieart als Primärenergie geplant sei.

Der Großteil solle von Windkraft kommen, so Herr Steiner. Hierzu wolle man Netzüberschusskapazitäten mittels eines großen Batteriespeichers nutzen. Darüber hinaus wolle man Überschusskapazitäten von Photovoltaik-Anlagen nutzen. Insbesondere solle die am Wochenende ungenutzte Energie aus dem Industriegebiet, übernommen werden. Bei der Elektrolyse entstehe außerdem relativ viel Abwärme, die eingespeist oder für eigene Bürogebäude genutzt werden könne.

26. AfSWSL 14.09.2023

**5. Quartiersmanagement Geisweid**

Vorlage Nr. VL 1489/2023

**Beschluss:**

Der Rat der Universitätsstadt Siegen beschließt - vorbehaltlich der Entscheidungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften ~~und des Haupt- und Finanzausschusses~~ - die Rückgabe der Fördermittel für die Durchführung eines Quartiersmanagements in Siegen-Geisweid sowie die Teilaufhebung des Durchführungsbeschlusses 2727/2019.

**Beratungsergebnis: Einstimmig dafür, 0 Enthaltungen**

26. AfSWSL 14.09.2023

**6. Grundsätze für die Bestellung von Erbbaurechten und den Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken**

Vorlage Nr. VL 1491/2023

Herr Eschemann und Herr Daschke führen anhand der als Anlage beigefügten Präsentation in die Thematik ein.

Eine Frage seitens Herrn K. Schulz wird von Herrn Eschemann beantwortet.

Frau Stoker regt eine rechtliche Prüfung zur Anwendung bei gleichen Maßnahmen bezogen auf die Regelung zu KiTas unter Beschlusspunkt C.4.4 an, um etwaige Benachteiligungen zu verhindern. Darüber hinaus befürwortete sie die Vorlage inkl. Beschluss.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Siegen beschließt die folgenden Grundsätze zur Anwendung des Erbbau-rechts:

## **A. Umgang mit aktuell bestehenden Erbbaurechtsfällen**

### **A.1 Sichtung und Prüfung auslaufender Verträge sowie Beratung/Entscheidung unter Anwendung der folgenden Kriterien (Prüfmatrix).**

- » Handelt es sich um ein Schlüsselgrundstück? Besteht eine besondere Lagegunst?
- » Gibt es benachbart bereits städtischen Eigentumsbestand?
- » Geltendes Planungsrecht, Topographie?
- » Möglichkeiten einer künftigen Nutzung/Bebauung?
- » Gibt es weitere Kriterien oder bestimmte Vor-/Nachteile?

### **A.2 Klärung Verkaufsfall / Vorgehensweise**

- A.2.1 Proaktiv: Vor 2050 auslaufende Erbbaurechtsverträge werden proaktiv gemäß der Prüfmatrix A.1 bewertet.
- A.2.2 Reaktiv: Ab 2050 auslaufende Erbbaurechtsverträge werden reaktiv auf Anfrage im Einzelfall gemäß der Prüfmatrix A.1 bewertet.

## **B. Verkaufskonditionen**

Den Erbbauberechtigten werden Angebote unterbreitet, wie folgt:

### **B.1 Alt-Erbbaurechte ohne Anpassungsklausel bis 10 Jahre vor Ablauf des Erbbau-rechts:**

- B.1.1 100 % BRW ohne Nachzahlungsverpflichtung
- B.1.2 30 % BRW mit Nachzahlungsverpflichtung (in Höhe des Betrags der gewährten Preisermäßigung) über 30 Jahre

### **B.2 Alt-Erbbaurecht mit Anpassungsklausel ab 21. Jahr bis 89. Jahr (10 Jahre vor Ablauf Erbbaurecht):**

- B.2.1 100 % BRW ohne Nachzahlungsverpflichtung
- B.2.2 50 % BRW mit Nachzahlungsverpflichtung (in Höhe des Betrags der gewährten Preisermäßigung) über 30 Jahre

### **B.3 Erbbaurecht (mit Anpassungsklausel), nicht älter als 20 Jahre:**

- 100 % BRW ohne Nachzahlungsverpflichtung

### **B.4 Alle Fälle, Restlaufzeit weniger als 10 Jahre**

- 100 % BRW ohne Nachzahlungsverpflichtung

B.5 **Erbbaurechte Mietwohngrundstücke, mehr als 10 Jahre Restlaufzeit**  
prüfen

B.6 **Einzelfallentscheidung**

für den Fall, dass Dritte das Erbbaurechtsgrundstück erwerben, gilt folgendes:

- B.6.1 Unbedingt einzuhaltende Bedingung ist es, dass der Dritte auch das zum Grundstück gehörende Erbbaurecht erwirbt. Die Einhaltung kann entweder dadurch erfolgen, dass die Stadt am Kaufvertrag über das Erbbaurecht mitwirkt und gleichzeitig ihr Grundstück an den Dritten veräußert (Vertrag zu dritt), oder aber
- B.6.2 durch Vereinbarung eines Rücktrittsrechts für den Fall, dass das Erbbaurecht nicht rechtmäßig erworben wird.

<b>C. Neubestellung von Erbbaurechten</b>
---

- C.1 Die **Erbbaurechtsvergabe** bei Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken soll analog der bisherigen Richtlinien zur Veräußerung (siehe Handbuch der Stadt Siegen, Ziffer 90.230) angewandt werden.
- C.2 Die **Erbbaurechtsvergabe** bei Mehrfamilienhauswohnbaugrundstücken soll konzeptionell, also analog der bisherigen Richtlinien zur Veräußerung erfolgen.
- C.3 Die **Vertragslaufzeit** wird bei Wohnhausgrundstücken auf 75 Jahre festgelegt. Etwaige Ausnahmeregelungen bleiben unberührt. Sollte es für erforderlich gehalten werden, eine anderslautende Laufzeit anzusetzen, bedarf dies einer politischen Einzelfallentscheidung.
- C.4 **Erbbauzins**
- C.4.1 **Wohnbaugrundstücke:**  
Erbbauzins: 3,5 %  
Reduzierung für die ersten 20 Jahre um 50 %.  
Reduzierung um 0,25 % für jedes im Haushalt lebende Kind (unter 18).  
Abzug erfolgt nur bis Erreichung eines Minimalzinses von 1,0 %.  
Für geförderten Wohnraum wird der Erbbauzins für die Dauer der Belegungsbindung halbiert.
- C.4.2 **Karitative/soziale Einrichtungen + gemeinnützige Vereine**  
Erbbauzins: 3,0 % (gemeinwohlorientierter Bauherr) / 6 % (Investor)
- C.4.3 **Gewerbe**  
Erbbauzins: 6,0 %
- C.4.4 **KiTa**  
Erbbauzins: 3,0 % [(gemeinwohlorientierter Bauherr) / 6 % (Investor)]
- C.5 **Fälligkeit des Erbbauzinses:**  
Bis zur Erstellung/Sanierung des Wohnhausneubaus/Wohnhauses, jedoch längstens für zwei Jahre ab Vertragsschluss, ist ein Erbbauzins nicht zu zahlen.
- C.6 **Anpassung des Erbbauzinses:**  
Die Anpassung des Erbbauzinses ist entsprechend dem Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte bei Steigerung dieses Indexes um wenigstens 10 % und frühestens nach 3 Jahren vorzunehmen.
- C.7 **Grundbuchliche Sicherung:**  
Erbbauzins und Anpassungsklausel werden in Abt. II des Grundbuchs durch Eintragung gesichert.

**C.8 Bauverpflichtung/Sanierungsverpflichtung:**

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Erbbaugrundstücke innerhalb von 2 Jahren ab Bestellung mit einem Wohnhaus zu bebauen oder aber das auf dem Grundstück bereits befindliche Gebäude zu sanieren. Bei Nichteinhaltung steht der Stadt Siegen ein grundbuchlich zu sicherndes Rückübertragungsrecht zu.

**C.9 Wiederaufbauverpflichtung:**

Verpflichtung zur Versicherung und Unterhaltung der Gebäude und Wiederaufbau nach Zerstörung durch die Erbbauberechtigten.

**C.10 Lastenübernahme:**

Übernahme aller öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben durch die Erbbauberechtigten.

**C.11 Entschädigung bei Beendigung (Ablauf oder Heimfall) des Erbbaurechts:**

(Wie bisher) Verpflichtung der Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht auf die Stadt zurück zu übertragen (Heimfall), wenn das Grundstück durch Verschulden der Erbbauberechtigten (a) nicht fristgerecht bebaut wird, (b) das Gebäude nicht zum gleitenden Neuwert gegen Feuerschäden versichert wird, (c) ein Vergleichs- oder Konkursverfahren durchgeführt wird, (d) die Zwangsversteigerung oder –verwaltung angeordnet wird, (e) die Zahlung des Erbbauzinses länger als 2 Jahre im Rückstand ist, (d) vertraglich abgesicherte Pflichten schuldhaft verletzt werden (grobe Miswirtschaft).

Die von der Stadt im Falle der Ausübung des Heimfalls sowie der Beendigung zu zahlende Vergütung ist im Erbbaurechtsvertrag festzulegen:

Bei Eigenheimen: 2/3 des Verkehrswerts

Bei sonst. Objekten: (wie bisher) zwischen 60 % und 80 % des Verkehrswerts

**C.12 Vorkaufsrechte:**

Bestellung von gegenseitigen Vorkaufsrechten, sowohl am Grundstück als auch am Erbbaurecht, durch Eintragung im Grundbuch.

**C.13 Belastung des Erbbaurechts:**

Schon im Erbbaurechtsvertrag wird einer erstmaligen Beleihung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten bis zu 100 % der Höhe der Herstellungskosten des Gebäudes bei höchstmöglicher Absicherung für die Stadt zugestimmt.

**C.14 Verlängerung nach Zeitablauf:**

C.14.1 In den Fällen, bei denen die Erbbauberechtigten eine Verlängerung des Erbbaurechts wünschen, ist darauf zu bestehen, dass das Erbbaurecht für die Restnutzungsdauer zu den dann geltenden Bedingungen verlängert wird.

C.14.2 In Siedlungsgebieten werden die Erbbaurechte auf eine einheitliche Gesamtstrategische Ablaufzeit verlängert, und zwar unabhängig davon, wann der Verlängerungsvertrag abgeschlossen wird.

**D. Entwicklung von Baugebieten / Bauflächen unter Anwendung von Erbbaurechten**

**D.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**

Bis zu 50 % der städtischen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sollen zur Verfolgung wohnungspolitischer Ziele über Erbbaurechte vergeben werden. Strategisch bedeutsam gelegene Grundstücke sind hier zu berücksichtigen.

Mindestens 50 % der städtischen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sollen u.a. zur (Teil-) Refinanzierung der Baugebietsentwicklung veräußert werden.

**D.2 Mehrfamilienhausgrundstücke**

Städtische Mehrfamilienhausgrundstücke sollen grundsätzlich über Erbbaurechte vergeben werden.

Den Erbbaurechtsnehmenden wird im Rahmen des Konzeptverfahrens die Möglichkeit eröffnet, für eine über den Förderzeitraum hinausgehende Mietpreis- und Belegungsbindung zum Zinssatz für geförderten Wohnraum zu zahlen.

**D.3 Gemeinbedarfsgrundstücke**

Bei der Entwicklung von städtischen Gemeinbedarfsgrundstücken ist grundsätzlich die Vergabe über Erbbaurechte zu wählen.

Gemeinwohlorientierte Erbbaurechtsnehmende erhalten einen reduzierten Erbbauzins.

**D.4 Gewerbe- und Dienstleistungsgrundstücke**

Bei der Entwicklung innerstädtischer Gewerbe- oder Dienstleistungsgrundstücke ist grundsätzlich für strategisch bedeutsam gelegene städtische Grundstücke die Vergabe über Erbbaurechte zu wählen.

Flächen für Gewerbe- oder Dienstleistungen am Siedlungsrand sollen veräußert werden.

**E. Ausnahmeregelungen**

Ausnahmen von den grundsätzlichen Regelungen bedürfen einer Begründung und eines politischen Beschlusses.

**F. Evaluierung**

Der Grundsatzbeschluss wird regelmäßig, spätestens aber alle 10 Jahre, auf seine Wirksamkeit hinsichtlich aktueller Rahmenbedingungen überprüft.

**Beratungsergebnis: Einstimmig dafür, 0 Enthaltungen**

**26. AfSWSL 14.09.2023**

**7. Mitteilungen der Verwaltung**

Es liegen keine Wortbeiträge vor.

**26. AfSWSL 14.09.2023**

gez. Rujanski  
Vorsitzender

gez. Meier  
Schriftführerin



**NEXT ENERGY CAMPUS**

**Let's create  
next  
energy.**

Drawing from technology for more  
sustainability.

Philippe Steiner, 15 September 2023



# SPG Steiner GmbH

- Traditionelles Familienunternehmen (1701)
- In der Energieindustrie tätig seit über 60 Jahren
- Anbieter von kundenorientierten Engineering-Lösungen und schlüsselfertigen Anlagen für die Energie- und Petrochemie-Industrie
- Fokus:
  - Cryogene Gasspeicher
  - Modulare Gasaufbereitungsanlagen
  - Verbrennungstechnik
- Hauptsitz in Siegen, Deutschland; Niederlassungen: Frankfurt (GER), Hamburg (GER), Ploiesti (RO), Abu Dhabi (UAE), Shanghai (China), Singapur,
- 150 Ingenieure



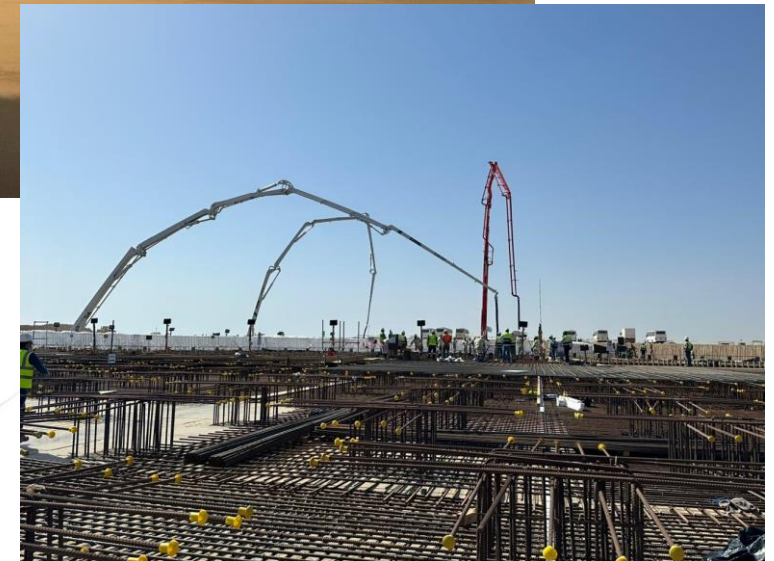
BASF Antwerpen, Ammonia Tank 53.000 tonnen



# NEOM Green Hydrogen Complex

Weltweit größtes Projekt für grünen Wasserstoff

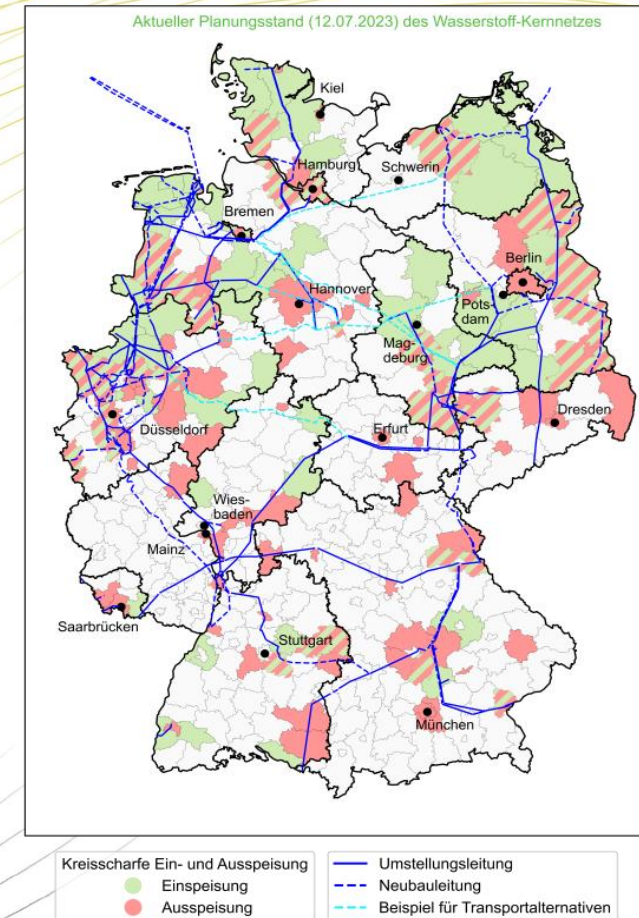
- 4GW erneuerbare Energie aus Onshore-Solar- und Windkraftanlagen sowie Speichereinrichtungen für den Betrieb der Produktionsanlage
  - Produktion von 600 Tonnen H<sub>2</sub> / Tag
  - 1,2 Mio. Tonnen Ammoniak pro Jahr
  - Gesamt Invest von USD 8,4 Mrd
- 
- SPG Steiner hat im Mai 2022 den Auftrag als Generalunternehmer für Ammoniak Tanks (Export terminal) unterzeichnet. Weltweit größte Ammoniak Tanks 2 x 70.000 Tonnen
  - Inbetriebnahme für 2026 geplant



NEOM, Grüner Ammoniak Lager Tank (Mai 2023)

# Wasserstoffkernnetzstrategie

- Anbindung Industrieller Regionen die nicht an das Wasserstoffkernnetz angebunden sind
- Dezentrale Energieversorgung von Industrie- / Gewerbegebiete, aber auch Kommunen.
- Schaffung von Resilienz, Versorgungssicherheit



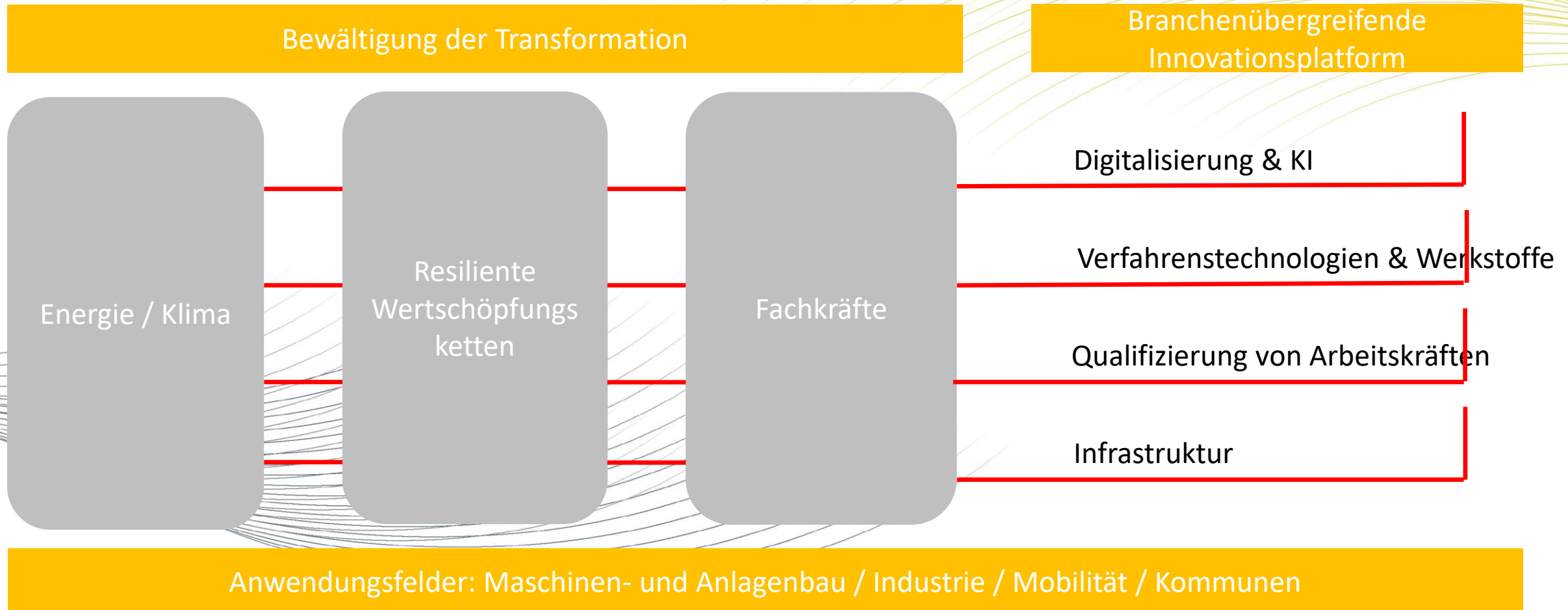
FNB Gas – Wasserstoffkernnetzstrategie bis 2032



# Next Energy Campus



# Cluster





# Das Siegerland als Industrielle Blaupause für Klimaschutz 2035

Das Siegerland zählt zu den **stärksten Wirtschaftsregionen** in Deutschland, der Anteil energieintensiver Produktionsstandorte bzw. der produzierenden und verarbeitenden Industrie ist hoch. Gleichzeitig ist das vorhandene Potenzial im Bereich der Nutzung regenerativer Energien und Wärme weitestgehend ungenutzt. Im Produktionsprozess entstehende Abwärme wird nur selten weiterverwendet (bspw. Nahwärme) und i.B. sind die Sektoren Industrie, Mobilität und Wohnen bislang wenig „gekoppelt“. Das Zielbild für Gesellschaft und Wirtschaft im Siegerland liegt zum einen in der Sicherung der Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit der Region und zum anderen in der Schaffung der nachhaltigen Grundlagen für die Entwicklung der Region in Richtung eines diversifizierten Portfolios aus Produktion, Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung. Als Universitätsstandort bietet die Region ein Potential von Anwendungsforschung, innovativer Lehre und Fachkräftesicherung. Die Einbindung regenerativer Energien und Wärme sowie neuer Erzeugungs- und Speichertechnologien in vorhandene und neu zu errichtende Infrastrukturen zählt zu den wesentlichen Herausforderungen in der Zukunftsgestaltung des Siegerlandes in ähnlicher Weise wie für die Region Südwestfalen und ganz Deutschland.

Der **Next Energy Campus** widmet sich sämtlichen Aspekten und Sektoren als industrieller und forschungsnaher Beitrag zur Klimaneutralität. Gerade für die Industrie ist die zukünftige Nutzung lokaler Energiequellen und die (dezentrale) Anbindung an **Wasserstoff als Kerntechnologie** von besonderer Bedeutung.

# Industrielle Nutzer aus den Schlüsselindustrien

**Mitten im Grünen und doch Industrieregion Nummer 1 in NRW – und sogar Nummer 4 in Deutschland.** Südwestfalen zeigt, dass es geht. Die Industriegeschichte der Region reicht über 2.000 Jahre zurück – die Region birgt einen Schatz an Kompetenzen, Erfahrungen und Expertise.

Südwestfälische Unternehmen –vorrangig aus dem Mittelstand - besetzten Marktnischen, in denen sie oftmals und bis heute weltweit führend sind. Wunderbar eingebunden in die schöne Naturlandschaft, arbeitet fast jeder Zweite im produzierenden Gewerbe. Mit einem so hohen Beschäftigtenanteil liegt Südwestfalen deutschlandweit auf Rang 4. In Nordrhein-Westfalen ist Südwestfalen sogar die unbestrittene Nummer 1. Zahlreiche Schlüsselindustrien haben großes Interesse **von grünem klimaneutralen Wasserstoff für ihre Produktion, Wärme- und Mobilitätsbedarfe** wie Automotive-Zulieferindustrie, Metallverarbeitung, Anlagen- und Maschinenbau, Gebäudetechnik, Gesundheitswirtschaft, Bauwirtschaft. Holz und Forstwirtschaft.

Dazu zählen: Krombacher Brauerei, Messer Group, SIEMAG, BGH Edelstahl, Deutsche Edelstahlwerke Swiss Steel, Gonterman Peipers, Dango Dienenthal, Bergrohr EEW, Westnetz, Siegener Versorgungsbetriebe, Mannesmann Line Pipe, Waldrich Siegen, Thyssen Krupp, Coatinc Group, Achenbach Buschhütten, Krankenhäuser.

# Herausforderungen

- Klimaneutralität des Kreises Siegen-Wittgenstein und kreisangehöriger Städte bis 2040
- Standortsicherung für Betriebe im Zuge der Energiekrise und Klimawandelanpassung
- Sicherung als innovativer Industriestandort in NRW
- Förderung und Einbindung von Cleantech-StartUps in Transformation
- Nutzung des Universitätsstandorts für Forschung und Entwicklung (Sichtbarkeit)
- Mobilitätswende in (Schwer-) Logistik und Wirtschaftsverkehren
- Stromnetzstabilität (Black Out Szenario) / Nationale Sicherheitsstrategie
- Geographische Lage (ländliche Region)

# Lösungswege

- Aktive Vernetzung von Industrie mit Kommune und Forschung
- Einstieg in „echte“ klimaneutrale grüne Strom- und Wärmeversorgung inkl. Dezentraler Speicherung
- Aufbruchstimmung und Gründermentalität einer „Industrie-Klimaschutzinitiative“
- Schaffung einer F&E-Plattform und Netzwerk für Grünen Wasserstoff (Wasserstoff-Südwestfalen)
- Einbindung von lokaler Windkraft und PV Erzeugung in Produktion (P2X)
- Breites Commitment und Schulterschluss zwischen Akteuren und Einbindung von Banken und Verwaltung



# Next Energy Campus

**Produktion – Anwendung – Forschung – Vernetzung - Gründung**

- Eine privatwirtschaftliche Initiative zur Förderung energieeffizienter, klimaneutraler und sauberer Technologien in der Region
- Codex-Partnerschaft von Industrieunternehmen, Universität Siegen, Banken, Start-ups und der Region Südwestfalen
- Anwendungsnahes Forschungs- und Entwicklungszentrum mit Bürokomplex, Laboren und Produktionshalle (Partnerschaft mit der Universität Siegen Fachbereich Maschinenbau; Zusammenarbeit mit Fraunhofer)
- Aufzeigen von technischen Erzeugungs- und Speicherlösungen für eine nachhaltige und grüne Zukunft, dezentraler Energieinfrastrukturen, Brennstoffzellentechnologie, Netzintegration (Smart Grid) und Mobilitätsanwendungen
- Gründung des ersten „HydrogenHub“ in Südwestfalen mit Produktion von Grünen Wasserstoff und Sektorenanwendung
- Fokussierung der Grünen Korridore in Mitteleuropa (Green Deal und RePowerEU)
- Ort: Industriegebiet Oberes Leimbachtal, Siegen
- Bestand: ca. 25 Industrie- und Gewerbebetriebe, Bürokomplex
- Lage: A45 zwischen Dortmund und Frankfurt



Bild: Luftbild  
Oberes Leimbachtal  
und Martinshardt, Siegen





# Next Energy Campus

**Modul 1: Office (Büro, Start Ups, Uni Siegen)**

**Modul 2: Forschungs- und Anwendungszentrum (NEC-Halle)**

**Modul 3: „Hyfuels One“ - Hydrogen Hub NEC (2,5 MW Elektrolyse)**

- Gesamtfläche: ca. 5.000 qm
- Drei Planungs- und Bauabschnitte für Herstellung der Büroflächen, des Anwendungszentrums und der Produktions-, Speicher- und Anlagenkomponenten für Wasserstoffherstellung
- Produktion / Distribution: Grüner Wasserstoff
- Ziel: Erstes Energieautarkes Industriegebiet Südwestfalen - Obere Leimbach, Siegen



# Modul 3 „Hyfuels One“ - Hydrogen Hub NEC

## Auslegung und Bestandteile

- PEM-Elektrolyse 2,5 MW für grünen Wasserstoff (skalierbar)
- 2,7 kVA Mittelspannungsanschluss inkl. Ortsnetzstation
- Verdichterstation
- Speichertechnologie
  - Metallhydrid-Speicher 4 x 250kg (Langzeitspeicher inkl. Rückverstromung über Brennstoffzelle, Notstromfähig)
  - Mobil Metallhydrid Speicher 4 x 50kg
- Trailerabfüllung / Betriebstankstelle
- Batteriegroßspeicher (Peak-Shaving)
- Möglichkeit der Einspeisung H<sub>2</sub>-Tankstelle (200bar Hochdruckspeicher )

Jahresproduktion: ~300t grüner Wasserstoff

Strombezug: On-Grid/Netz, Purchase-Agreements

Primärenergie: Ausbau und Anbindung lokaler PV-Anlagen,  
Windkraft (Option), Grubenwasser (Option)



# Partnerschaft mit der Region

## Stadt Siegen

- Ober- und Dienstleistungszentrum der Region mit 105.000 Einwohner
- Eigener Klimaschutzplan und Dekarbonisierungsmaßnahmen
- „Saubere Luft Kommune“
- Aktiv im Bereich „Wasserstoff“ mit 6 Fuel-Cell-PKW und 2 neuen FC-Müllsammelfahrzeugen
- Martinshardt II als klimaneutrales Industriegebiet in Planung

## Kreis Siegen-Wittgenstein

- Bevölkerung mit 280.000 Einwohner mit 11 Gemeinden
- Waldreichster Kreis in Deutschland
- Klimaschutzkonzept mit Klimaneutralität 2035
- 2 Wasserstoff-PKWs im Fuhrpark
- Maßnahmen für Energieeffizienz
- Förderung von Maßnahmen und Programmen (u.a. 1000 Dächer PV Programm)
- Aufgabenträger des ÖPNV (privatwirtschaftlich)
- Betreiber der Kreisbahn

## Partner „Initiative Do it Südwestfalen“

## Partner „Climate4NRW“

# Partnerschaft mit der Universität Siegen

Die Universität Siegen ist mit ca. 20.000 Studierenden und mehreren Standorten die größte Hochschule Südwestfalens und größter Arbeitgeber.

Die Universität Siegen mit der Region an Themenfeldern wie Dekarbonisierung der Industrie, Sektorenkopplung, Mobilität oder Energiespeichersysteme.

## Wichtige Lehrstühle für den Next Energy Campus:

- Umwelt- und Energietechnik, Prof. Wolfgang Krumm
- Technische Thermodynamik, Prof. Thomas Seeger
- Embedded Systems, Prof. Roman Obermaisser
- Werkstoffsysteme für den Fahrzeugleichtbau, Prof. Robert Brandt
- Smart Services & Entrepreneurship, Prof. Giuseppe Strina
- Wasserwirtschaft, Prof. Jens Bender
- Bauphysik, Prof. Lamia Messari-Becker



Bild: Uni Siegen – Wissen verbindet. Standort Haardter Berg



# Partnerschaft mit Start Ups

Der Next Energy Campus wird **Teil des regionalen Ökosystems für Gründungen und Innovation**. Mit Schwerpunkt auf Energiewirtschaft & Cleantech wird das „**NECtech**“ ein Inkubator für innovative Energietechnologie und Smart Grid und eingebunden in die Aktivitäten der Region. Ebenso wird sich das NEC mit anderen Inkubatoren und Tech-Centern in Siegen vernetzen und gemeinsam forschen.



Bild: SUMMIT – IT & AI Campus Martinshardt

# Projektträger und Beteiligte

## ■ Projektteam

SPG Steiner GmbH (NEC)  
Steiner Invest GmbH (NEC)  
Hyfuels GmbH (HydrogenHub)  
Atelierbüro Christ (Entwurf/Planung)

## Kontakt:

- Philippe Steiner  
[philippe.steiner@spg-steiner.com](mailto:philippe.steiner@spg-steiner.com)  
Phone: +49 271 313747-0





# Grundsätze für die Bestellung von Erbbaurechten und den Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken

Sitzung des AfSWSL am 14. September 2023



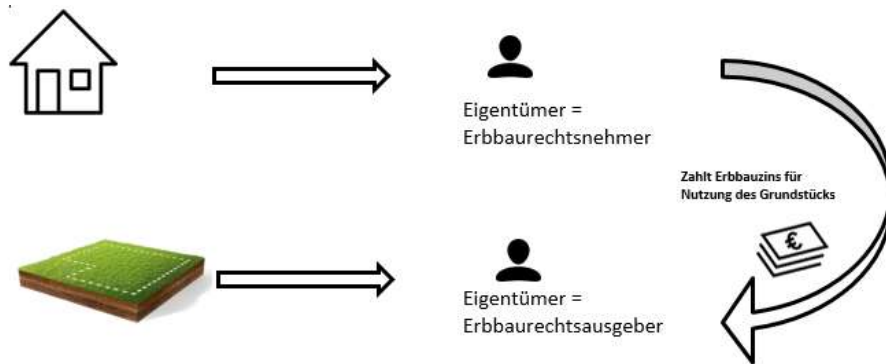


## Gliederung

### Einführung

- A** Umgang mit bestehenden Erbbaurechten
- B** Verkaufskonditionen
- C** Neubestellung von Erbbaurechten
- D** Entwicklung von Baugebieten / Bauflächen unter Anwendung von Erbbaurechten

## Einführung



Trennung der Eigentumsverhältnisse Boden / Gebäude für eine festgelegte Zeitdauer.

Grundstückseigentümer gewährt Erbbauberechtigtem das Recht, auf seinem Grundstück zu bauen.

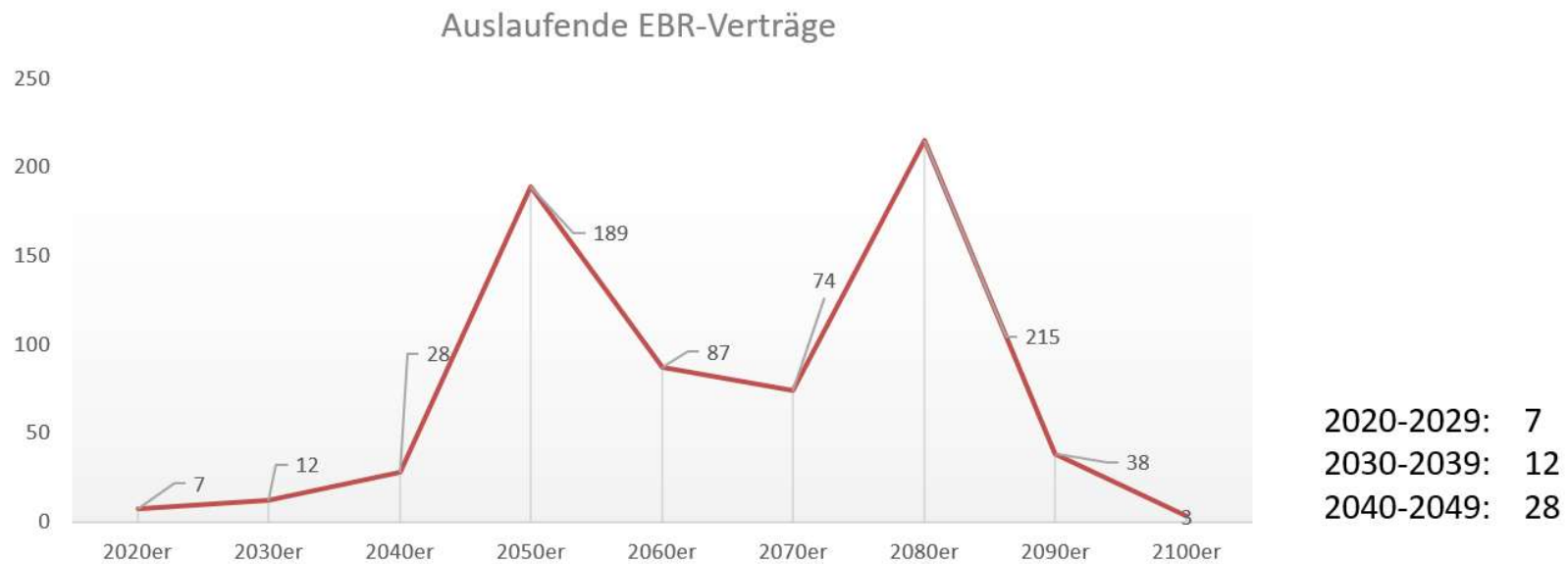
Erbbaurecht kann belastet, verkauft und vererbt werden.

Zahlung eines jährlichen Erbbauzinses für die bauliche Nutzung des Grundstücks.

$$\text{Erbbauzinsbetrag} = \text{Grundstücksfläche} \times \text{Bodenrichtwert} \times \text{Erbbauzinssatz}$$

Laufzeitende: Gebäude fällt ins Eigentum des Grundstückseigentümers gegen finanzielle Entschädigung des Gebäudes.

## A Umgang mit bestehenden Erbbaurechten



### A Umgang mit bestehenden Erbbaurechten

#### Optionen

1. Verkauf auf Anfrage (reaktiv)
  2. Kein Verkauf
  3. Verkauf unter Bedingungen (reaktiv)
  4. Verkauf auslaufender Verträge (vorausschauend, proaktiv), Verkauf unter Bedingungen (reaktiv)
- **Verkauf bis Ende der 2040er Jahre auslaufender Verträge**  
→ vorausschauend und pro-aktiv
  - **Verkauf ab 2050 auslaufender Verträge auf Anfrage**  
→ reaktiv

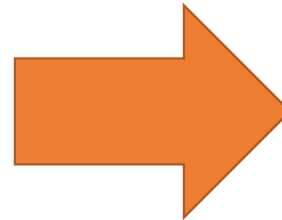
### A Umgang mit bestehenden Erbbaurechten

#### Prüfmatrix

- Schlüsselgrundstück?
- besondere Lagegunst?
- Benachbarter, städtischer Eigentumsbestand?
- geltendes Planungsrecht?
- Topographie?
- Möglichkeiten einer künftigen Nutzung/Bebauung?
- Weitere Kriterien oder bestimmte Vor-/Nachteile?

## B Verkaufskonditionen

Vorgehensweise BIS Ratsbeschluss 2022	Erbbaurecht	% von BRW
	Alt-Erbbaurecht OHNE Anpassungsklausel bis 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts	30 %
	Alt-Erbbaurecht MIT Anpassungsklausel Ab 21. Jahr bis 89. Jahr (10 Jahre vor Ablauf Erbbaurecht)	50 %
	Erbbaurecht (mit Anpassungsklausel) nicht älter als 20 Jahre	100 %
	Alle Fälle Restlaufzeit weniger als 10 Jahre	100 %
	Erbbaurechte Mietwohngrundstücke Mehr als 10 Jahre Restlaufzeit	50 %



jährlicher EB-Zins von  
50-100 €/Jahr

# Grundsätze für die Bestellung von Erbbaurechten und den Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken

## B Verkaufskonditionen

Vorgehensweise BIS Ratsbeschluss 2022	Erbbaurecht	% von BRW	Vorgehensweise AB Ratsbeschluss 2022 ⇩	% von BRW	optional	Zukünftig
	Alt-Erbbaurecht OHNE Anpassungsklausel bis 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts	30 %		100 % BRW ohne Nachzahlungsverpflichtung	30 % BRW mit Nachzahlungsverpflichtung über 30 Jahre	
	Alt-Erbbaurecht MIT Anpassungsklausel Ab 21. Jahr bis 89. Jahr (10 Jahre vor Ablauf Erbbaurecht)	50 %		100 % BRW ohne Nachzahlungsverpflichtung	50 % BRW mit Nachzahlungsverpflichtung über 30 Jahre	
	Erbbaurecht (mit Anpassungsklausel) nicht älter als 20 Jahre	100 %		wie bisher		
	Alle Fälle Restlaufzeit weniger als 10 Jahre	100 %		wie bisher		
	Erbbaurechte Mietwohngrundstücke Mehr als 10 Jahre Restlaufzeit	50 %		Einzelfallentscheidung		

### A + B Umgang mit bestehenden Erbbaurechten und Verkaufskonditionen

#### Erbbaurecht

<b>Übereinstimmung mit dem Grundsatzbeschluss zum Thema Erbbaurecht</b>  <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<b>Bestehen alternative Handlungsoptionen?</b>  <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
<b>Erläuterung der Abweichung und mögliche Folgen</b>	
<b>Begründung der Abweichung</b>	
<b>Alternative Handlungsoptionen</b>	



## C Neubestellung von Erbbaurechten

Erbbauzins-Sätze aktuell		mögliche zukünftige Erbbauzins-Sätze	
4,0 %	Wohnbaugrundstücke (EFH u. MFH) 3,0 % 1 Kind unter 18 3,0 % 2 Kinder unter 18 2,0 % ab 3 Kindern unter 18	3,5 %*	Ein- und Zweifamilienhauswohnbaugrundstücke Reduzierung für die ersten 20 Jahre um 50 %. Reduzierung um 0,25 % für jedes im Haushalt lebende Kind (unter 18). Abzug erfolgt nur bis Erreichung eines Minimalzinses von 1 %.  <u>Geförderter Wohnraum</u> Reduzierung des Erbbauzins für den Förderzeitraum um 50%.
			Mehrfamilienhausgrundstücke Im Rahmen eines Konzeptverfahrens unterbreiten Interessierte einen Erbbauzins, der entsprechend der Bewertungsmatrix gewichtet wird.

### C Neubestellung von Erbbaurechten

2,0 %	karitative/soziale Einrichtungen	3,0 % / 6,0 %	karitative/soziale Einrichtungen + gemeinnützige Vereine   gemeinwohlorientierter Bauherr / Investor
3,0	Gemeinnützige Vereine		
6,0	Gewerbe	6,0 %	Gewerbe
0%	KITA	3,0 % / 6,0 %	KITA   gemeinwohlorientierter Bauherr / Investor

„Trägermodell“: gemeinwohlorient. Bauherr übernimmt Bau + Trägerschaft

„Investorenmodell“: Dritter baut, Träger wird Mieter u Betreiber der Kita

### C Neubestellung von Erbbaurechten

#### Gegenüberstellung

Bodenrichtwert in €	220
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	431
Verkauf	94.820 €

	ohne Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder
Bisherige Praxis (99 Jahre)	375.487,20 €	358.419,60 €	358.419,60 €	341.352,00 €
Bisherige Praxis (75 Jahre*)	284.460,00 €	267.392,40 €	267.392,40 €	250.324,80 €
Zukünftige Praxis: <b>3,5 %</b> (75 Jahre)	215.715,50 €	211.448,60 €	207.181,70 €	202.914,80 €

\* rein rechnerisch

Rechnerischer Ansatz: Die Kinder leben alle innerhalb der ersten 20 Jahre im Haushalt.

### C Neubestellung von Erbbaurechten

	ohne Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder
	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
Bisherige Praxis	75.856,00 €	58.788,40 €	58.788,40 €	41.720,80 €
Zukünftige Praxis: 3,5 %	33.187,00 €	28.920,10 €	24.653,20 €	20.386,30 €

Rechnerischer Ansatz: Die Kinder leben alle innerhalb der ersten 20 Jahre im Haushalt.

### C Neubestellung von Erbbaurechten

- **weitere** Änderungen -

- **Verkürzung der Laufzeit von 99 Jahren auf 75 Jahre bei Wohnerbbaurechten**  
Grund: Laufzeit beinhaltet zwei Renovierungsperioden, Vermeidung von „Schrottimmobilien“
- **Grundsätzliche Kontaktaufnahme an Erbbaurechtsnehmer spätestens 5 Jahre vor Auslaufen des Vertrages**  
Grund: Planbarkeit
- **Erhöhung der Belastungsobergrenze von bisher 70% auf 100 % des Verkehrswertes**  
Grund: Verbesserung für Erbbauberechtigten (keine nachteiligen Auswirkungen für die Stadt)

### D Neubestellung von Erbbaurechten - Entwicklung von Baugebieten

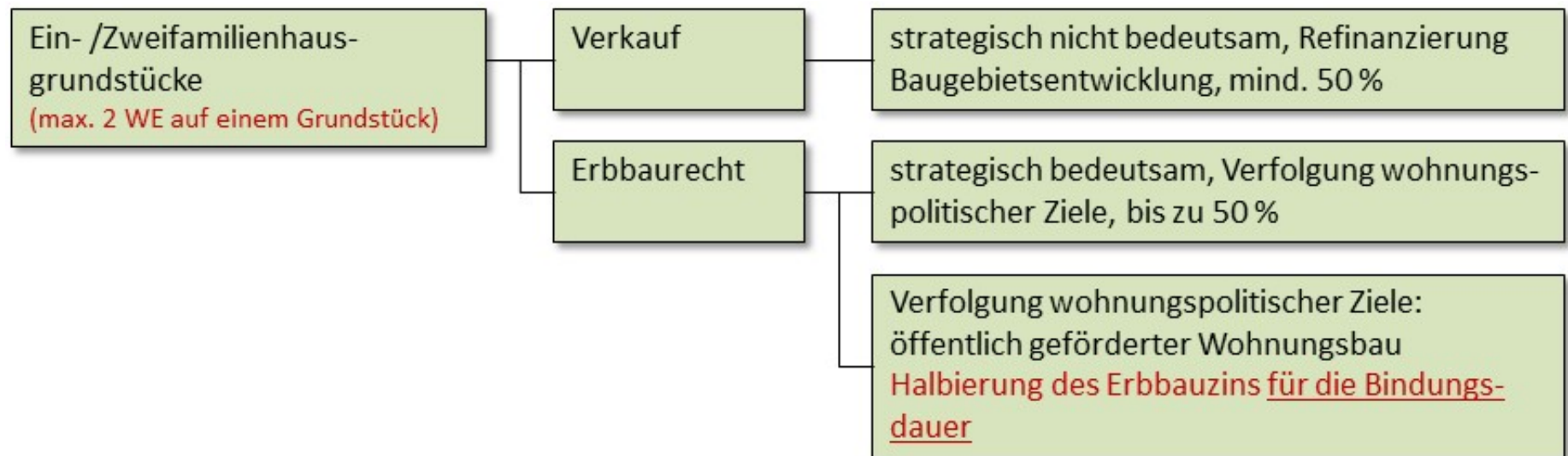
#### Zwei unterschiedliche Ziele:

- Sicherung der dauerhaften Verfügbarkeit von städtischen Grundstücken:  
Strategisch bedeutsame EFH-/ZFH-Grundstücke sollten grundsätzlich dauerhaft verfügbar bleiben  
Beispiele: Grundstücke neben öffentl. Einrichtungen / Gemeinbedarfsflächen  
→ Anwendung Prüfschema
- Erreichung wohnungspolitischer Ziele:  
Ermöglichung von Eigenheimbauten für breite Bevölkerungsgruppen durch günstige Grundstücksfinanzierung  
Refinanzierung einer Gebietsentwicklung muss bedacht werden

→ Flexible EBR-Quote von bis zu 50 % für jedes Baugebiet im Rahmen von Konzeptionsbeschlüssen

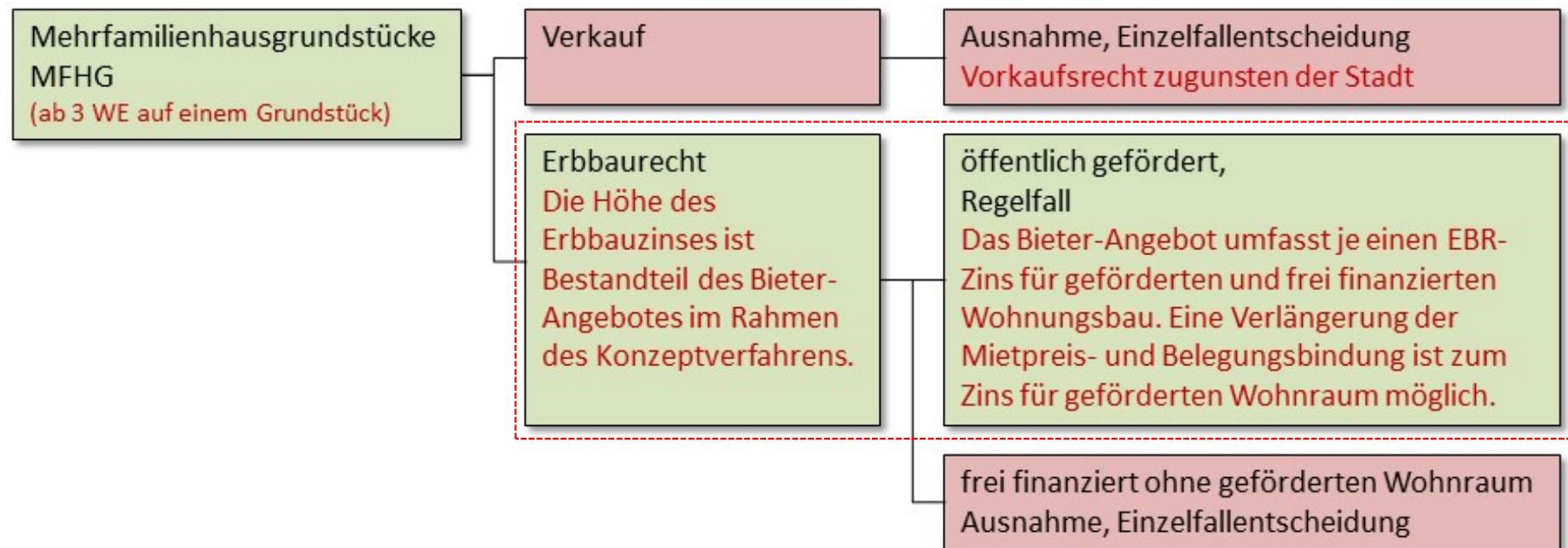
### D Neubestellung von Erbbaurechten - Entwicklung von Baugebieten

#### Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



### D Neubestellung von Erbbaurechten - Entwicklung von Baugebieten

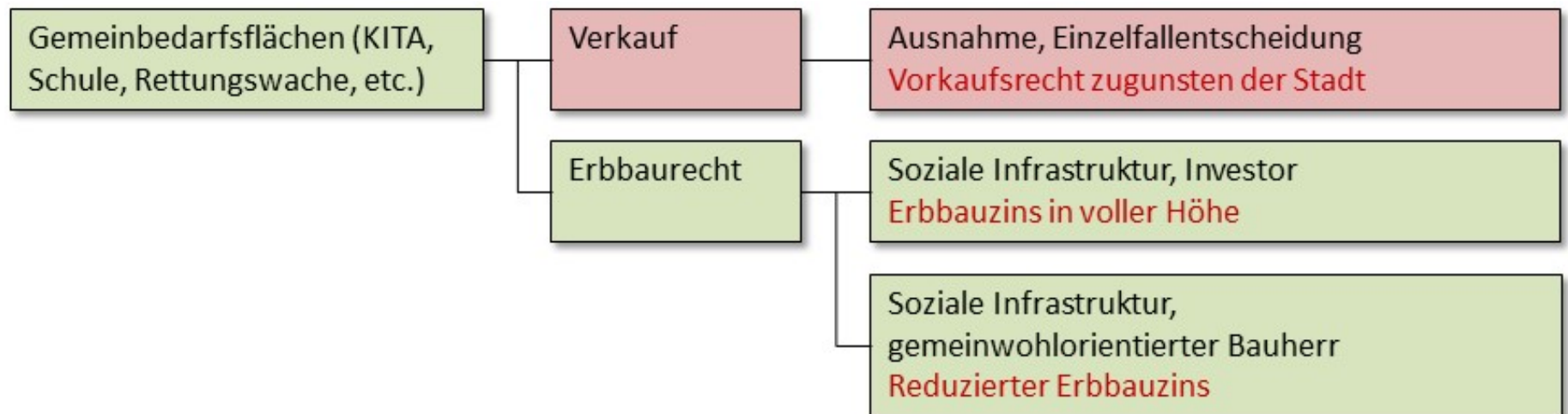
#### Mehrfamilienhausgrundstücke





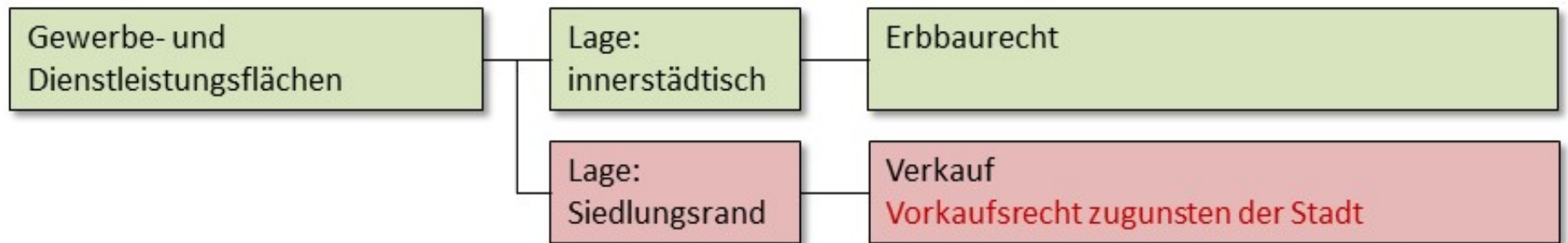
### D Neubestellung von Erbbaurechten - Entwicklung von Baugebieten

#### Gemeinbedarfsgrundstücke



### D Neubestellung von Erbbaurechten - Entwicklung von Baugebieten

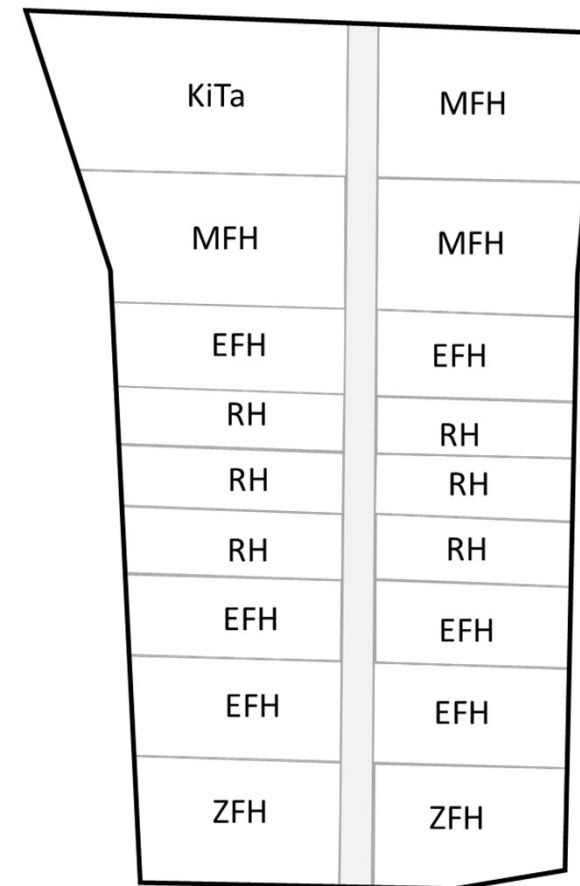
#### Gewerbe- und Dienstleistungsgrundstücke



### D Beispiel EBR für fiktives Baugebiet

#### Städtebaulicher Entwurf:

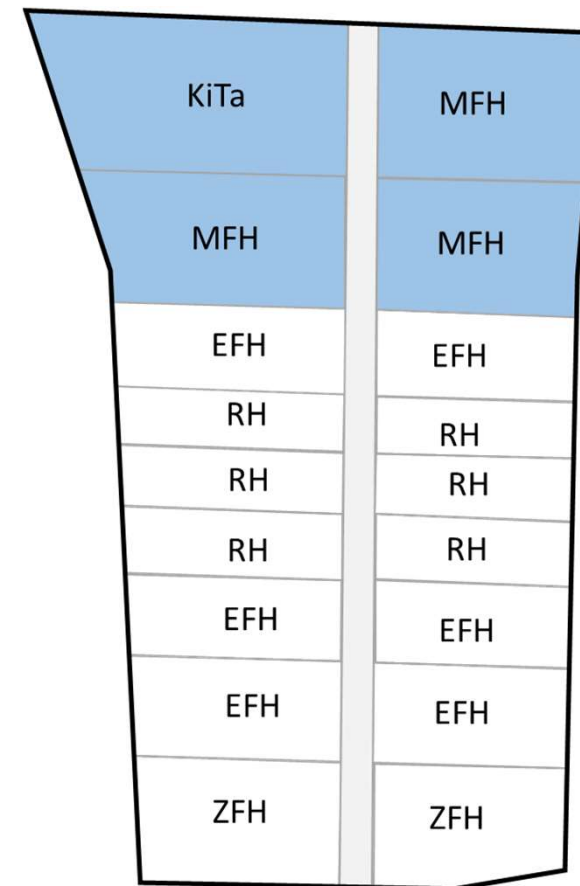
- KiTa
- 3 Mehrfamilienhausgrundstücke
- 14 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke



### D Beispiel fiktives Baugebiet

#### Städtebaulicher Entwurf:

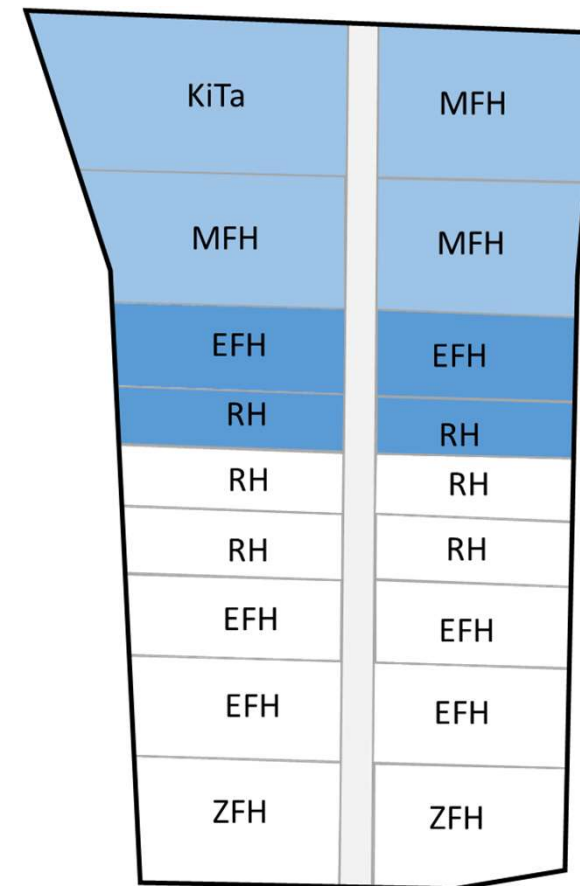
- **KiTa**  
→ Erbbaurecht
- **3 Mehrfamilienhausgrundstücke**  
→ Erbbaurecht
- **14 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke**  
→ bis zu 50 %



## D Fiktives Baugebiet

### Städtebaulicher Entwurf:

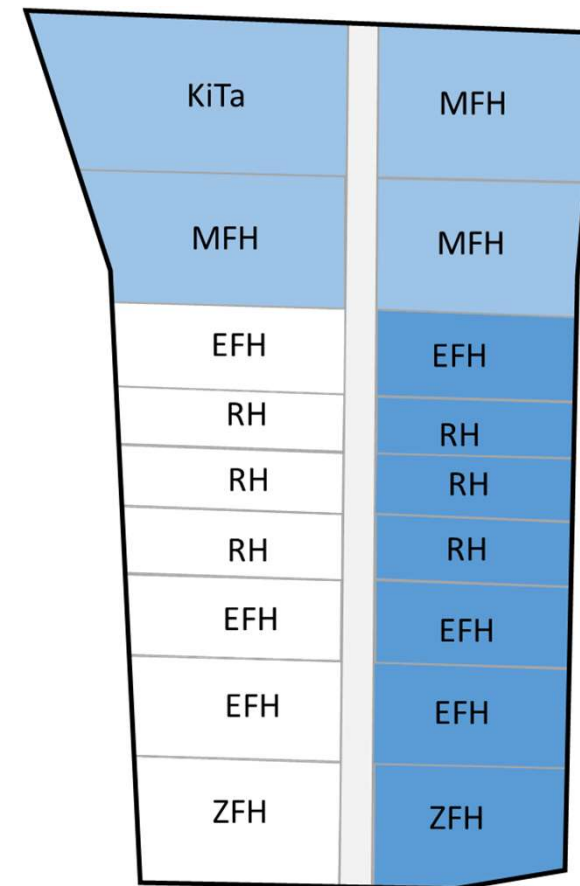
- **Variante 1**
  - 4 Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke
  - ca. 28 % der Grundstücke



### D Fiktives Baugebiet

#### Städtebaulicher Entwurf:

- **Variante 1**
  - 4 Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke
  - ca. 28 % der Grundstücke
- **Variante 2**
  - 7 Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke
  - 50 % der Grundstücke



## D Fiktives Baugebiet

### Städtebaulicher Entwurf:

- **Variante 1**
  - 4 Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke
  - ca. 28 % der Grundstücke
- **Variante 2**
  - 7 Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke
  - 50 % der Grundstücke
- Städtebaulicher Grund: benachbarte Schule

→ **Einzelfallentscheidung**

