

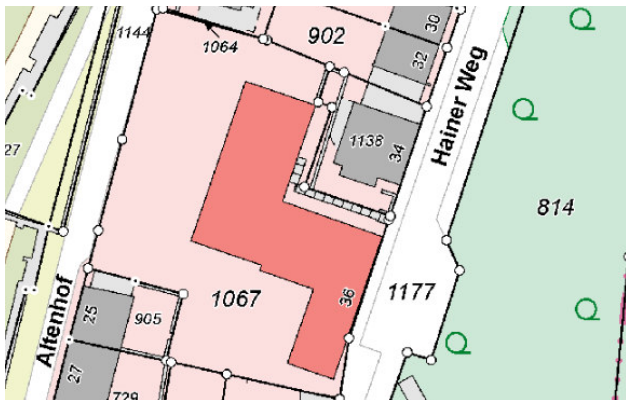


# Exposé

Für ein bebautes Grundstück  
im Stadtteil Siegen-Mitte  
zur Errichtung  
von preiswertem Wohnraum







Lage des Grundstücks im Stadtgebiet



Ausschnitt Luftbild

### 1. Vorbemerkung:

In der Universitätsstadt Siegen besteht ein langfristiger Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, da unterschiedliche Nutzergruppen dieses Segment nachfragen. Nicht zuletzt durch die enorme Entwicklung der Universität Siegen in den letzten Jahren werden kleine, bezahlbare Wohnungen stark nachgefragt.

Nähere Informationen zum Wohnungsmarkt können dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer 2022 entnommen werden, das unter [www.siegen.de/womba](http://www.siegen.de/womba) abrufbar ist.

### 2. Lagebeschreibung:

Die Universitätsstadt Siegen liegt im Westen des Kreises Siegen-Wittgenstein, südlich des Rothaargebirges. Als modernes Oberzentrum bietet die Stadt Siegen mit über 105.000 Einwohnern sämtliche öffentliche und private Versorgungseinrichtungen.

Siegen ist junge Universitätsstadt, Tagungsort von überregionaler Bedeutung und Zentrum für Wirtschaft und Kultur in Südwestfalen.

Noch heute liegt die wirtschaftliche Stärke und Kernkompetenz in der mittelständischen Industrie mit den Leitbranchen Metallverarbeitung und Maschinenbau. Viele regionale Unternehmen gehören zu den Weltmarktführern. Auch innovative Schlüsseltechnologien zählen zu den Leistungsträgern.

Für Hessen und Rheinland-Pfalz hat die Stadt im südlichen Grenzraum von Nordrhein-Westfalen als Wirtschafts-, Einkaufs-, Kongress- und Universitätsstadt ihre feste Bedeutung. Der unmittelbare Anschluss an die A 45 und die direkte Verbindung zu verschiedenen Bundesstraßen sowie die Bundesbahnanbindung ermöglichen eine gute Erreichbarkeit.

### 3. Anlass und Ziel der Ausschreibung

Zu Lasten des Grundstücks besteht derzeit ein Erbbaurecht zu Gunsten des DRK Bereitschaftsdienst Siegen-Mitte e.V. (DRK). Auf dem Grundstück befinden sich Aufbauten, die in der Anlage zu diesem Exposé beschrieben werden. Die Gebäude stehen derzeit leer.

Die Gebäude stehen jeweils im Eigentum des DRK Bereitschaftsdienst Siegen-Mitte e.V..

Aufgrund einer geplanten Standortverlagerung wird der Standort Siegen-Mitte aufgegeben.

Die Stadt Siegen schreibt die Grundstücksfläche gemeinsam mit dem DRK (als Gebäudeeigentümer) im Wege einer Konzeptvergabe aus.

Ziel der Vermarktung ist die Errichtung bedarfsgerechter Mietwohnungen mit mindestens 25% Prozent der Bruttogrundfläche im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

### 4. Grundstücksbeschreibung:

Das Grundstück ist bebaut und befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Siegener Oberstadt (5-10



Füllbild

Gehminuten), gelegen zwischen den Straßen „Altenhof“ und „Hainer Weg“. Es grenzt östlich an die Grünanlage des Oberen Schlosses an und befindet sich damit im Herzen Siegens. Eine sehr gute Anbindung durch den ÖPNV ist gewährleistet.

### 5. Grundbuchangaben:

Größe:

Das Grundstück hat eine Größe von 1.717 Quadratmetern.

Katasterbezeichnung:

Gemarkung: Siegen, Flur 33, Flurstück 1067

Dingliche Belastungen: keine

### 6. Planungs- und baurechtliche Situation:

Für den in Rede stehenden Bereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Demnach ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB gilt es zu beurteilen, wonach sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt muss, das Ortsbild nicht beeinträchtigt darf und die Erschließung gesichert sein muss. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Sprich, Vorhaben müssen sich mit der geplanten Grundfläche und den absoluten Trauf- und Firsthöhen an die vorhandene Bebauung anpassen. Dabei dürfen die Tatbestände nicht einzeln betrachtet werden, sondern diese müssen gemeinsam, einem Vorbild entsprechen. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines



Füllbild

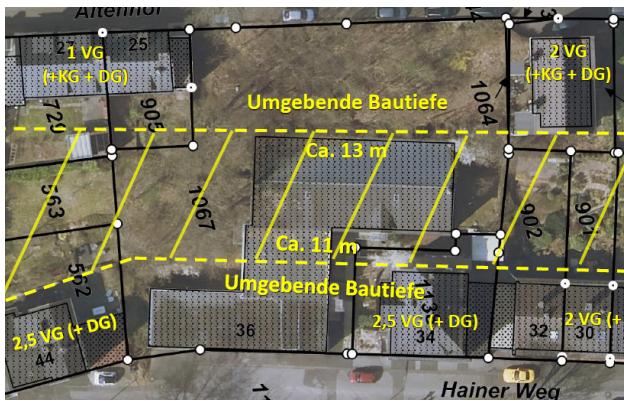
Wohngebiet anzunehmen und die geplanten Nutzungen haben dem Spektrum des § 4 BauNVO zu entsprechenden.

Aus der Betrachtung der Umgebungsbebauung lässt sich feststellen (Anlage „Übersicht/Erörterung“), dass es sich entlang der Straßen Altenhof und Hainer Weg jeweils um Straßenrandbebauungen handelt, deren vordere fiktive Baugrenzen – hergeleitet aus der Bestandsbebauung - mit der öffentlichen Verkehrsfläche zusammenfällt, um so die topografisch anspruchsvollen Grundstücke gut ausnutzen zu können. Eine fiktive hintere Baugrenze wurde im Plan kenntlich gemacht und dient als Orientierung. Damit ist noch keine bauordnungsrechtliche Prüfung und Entscheidung vorweggenommen. Durch die fiktiven Baugrenzen ergibt sich ein zusammenhängender Bereich, der von einer Überbauung (Hauptanlage) freizuhalten ist und lediglich untergeordnet durch Nebenanlagen bebaut werden kann.

Die umgebende Bebauung ist ausschließlich durch Wohngebäude mit 2-3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als Satteldach geprägt. Die Bebauung tritt zwar teilweise als Grenzbebauung zusammenhängend in Erscheinung. Aber durch Parzellierung und unterschiedliche Eigentümerschaft wirkt die Fassadengestaltungen eher kleinteilig. Als Anlage zum Exposé sind Bebauungsvarianten aufgezeigt.

Im Falle der Nutzung im Bestand besteht für die vorhandenen Baukörper Bestandsschutz und in dem Sinne können bauliche und nutzungsmäßige Veränderungen genehmigt werden, sofern es sich nicht um wesentliche Änderungen handelt und sie sich an den vorgenannten Anforderungen des § 34 BauGB orientieren.





Darstellung Bautiefe



Füllbild

Anhand der vorgenannten Parameter ist die Neukonzeption sowohl bei der Nutzung im Bestand als auch bei der Neubebauung herzustellen und zu entwickeln, damit eine Realisierung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes genehmigungsfähig ist. Dabei sind als Örtlichen Bauvorschriften die Vorgaben der Gestaltungssatzung „Innenstadt“ zu beachten. Für den Bereich entlang der der Straße Altenhof sind die speziellen Vorgaben für den Teilbereich E zu beachten.

Bei der Planung ist die Stellplatzsatzung der Stadt Siegen zu berücksichtigen (Link angeben). Die geringe Fahrbahnbreite der Straße Altenhof sowie das Fehlen von Ausweichmöglichkeiten lassen Liefer- und Besucherverkehr bereits im Bestand an Grenzen stoßen. Aufgrund der Topographie und den Erschließungsrahmenbedingungen ist bei der Planung ein besonderer Augenmerk auf die Lage/ Zufahrt der erforderlichen Stellplätze zu legen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in direkter Nähe die denkmalrechtlich geschützte Anlage „Oberes Schloss“ befindet und somit im Verfahren die untere Denkmalbehörde mit einbezogen werden muss.

Auf Grund der Nähe zum Oberen Schloss sind archäologische Funde nicht auszuschließen, folglich ist hier der Landschaftsverband-Westfalen-Lippe mit einzubeziehen.

Aufgrund der Komplexität werden die eingehenden Angebote als Bauvoranfrage zur Prüfung und Bescheidung der Bauaufsicht der Stadt Siegen vorgelegt, bevor eine Entscheidung über die Angebote ergeht.

## 7. Erschließungssituation

### a) Straße:

Die Erschließungsanlagen „Hainer Weg“ ist endgültig hergestellt und damit erschließungsbeitragsfrei. Das Grundstück unterliegt aber nach der zurzeit geltenden Rechtslage der Straßenbaubeitragspflicht, die als wiederkehrende öffentliche Last mit dem Grundstück verbunden ist.

### b) Kanal:

Abwassertechnisch ist das Grundstück erschlossen. Auf dem Grundstück verläuft ein öffentlicher Kanal (siehe Anlage). Der Kanal bzw. der Schutzstreifen ist grundbuchlich (spätestens) bei Verkauf zu sichern. Mögliche Anschlusskosten werden zu einem späteren Zeitpunkt separat abgerechnet und sind zusätzlich zum Kaufpreis zu zahlen.

## 8. Nutzungsmöglichkeiten und Anforderungsprofil:

Das Grundstück wird mit der Vorgabe angeboten, bedarfsgerechte Mietwohnungen, nach Möglichkeit im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, herzustellen.

Dies kann in Form eines Neubaus, der sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung einfügt, umgesetzt werden.

Alternativ zu einem Neubau kann auch ein Angebot über eine Sanierung im Bestand abgegeben werden.

Die Ansprechpartner der Kreisverwaltung Siegen-Wittgenstein beraten Interessenten gerne zu den aktuellen Förderbedingungen (siehe Ziffer 14). Die Grundstückaufbereitung kann im Einzelfall auch



Füllbild

Gegenstand der Förderung sein.

### 9. Ökologische Situation und Baumbestand:

Auf dem Grundstück befinden sich 5 Bäume, die unter die städtische Baumschutzsatzung fallen. Die genaue Lage auf dem Grundstück ist auf dem in der Anlage beigefügten Vermessungsplan zu entnehmen. Folgende Bäume, welche unter den Schutzcharakter gemäß Baumschutzsatzung fallen, sind bei einer ersten Begehung auf dem Grundstück festgestellt worden:

- Baum Nr. 1: Berg-Ahorn, Höhe 20m, Stammumfang 270cm
- Baum Nr. 2: 4-stämmige Gemeine Esche, Höhe 14m, Stammumfang 300cm
- Baum Nr. 3: 3-stämmige Hainbuche, Höhe 14m, Stammumfang 220cm
- Baum Nr. 4: 2-stämmige Hainbuche, Höhe 14m, Stammumfang 110cm
- Baum Nr. 5: Berg-Ahorn, Höhe 15m, Stammumfang 130cm

Grundsätzlich ist der Erhalt aller auf dem Grundstück befindlichen Bäume anzustreben.

Im Einzelfall kann von § 6 b) der Baumschutzsatzung Gebrauch gemacht werden, um die Ziele der Innenentwicklung zu verfolgen.

Sollte es im Zuge der Bauentwicklung zu Konflikten mit dem bestehenden Baumbestand kommen, wird hierzu ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Entfernung eines oder mehrerer Bäume im Rahmen der Bauvoranfrage/Baugenehmigung an die Umweltabteilung der Stadt Siegen zugeleitet. Dort findet, wie üblich bei privaten Baugrundstücken, eine Abwägung der Sachverhalte statt.



Füllbild

### 10. Altlasten und Kampfmittel:

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes des 2. Weltkriegs. Die Auswertung vorhandener Luftbilder durch den Kampfmittelräumdienst Arnsberg hat vereinzelte Bombenabwürfe erkennen lassen. Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Färbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und Arbeitsgruppe 2/2-1 Ordnung der Stadt Siegen bzw. die Kreispolizeibehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein in Siegen zu verständigen.

### 11. Bergbau:

Für diesen Bereich ist außerdem die Bezirksregierung Energie-Bergbau zu beteiligen. Hier liegen die Bergwerksfelder mehrerer Stollen, u.a. jenes des bekannten Hainer Stollens (auch Alte Silberkaute) bzw. eigens ausgebauter großer Tiefbunkeranlagen.

### 12. Kaufpreis:

Eine Vorgabe erfolgt nicht, da der anzubietende Kaufpreis als Kriterium im Rahmen der Richtlinie zur Bewertung der eingehenden Angebote mit 20 % in die Gesamtbewertung einfließt. Der in 2023 gültige Bodenrichtwert (BRW) für ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück gemäß Feststellung des Gutachterausschusses der Universitätsstadt Siegen beläuft sich auf 160,- Euro/Quadratmeter.



Füllbild

Sämtliche Kosten im Rahmen der Beurkundung des Kaufvertrages übernimmt der Käufer/die Käuferin.

### 13. Bewerbung

Interessenten für das angebotene Grundstück können sich unter folgendem Link für den Erwerb der Grundstücke bewerben:

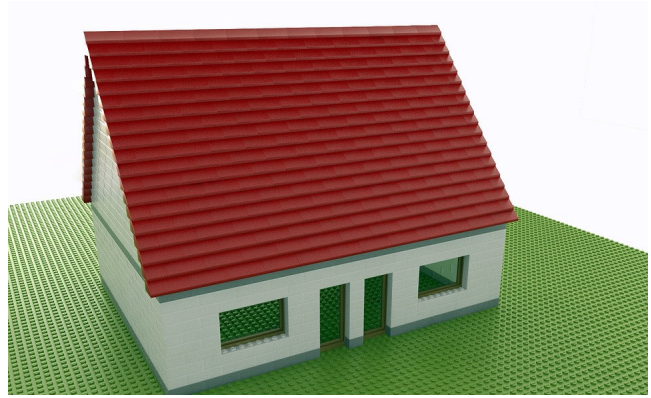
[Online-Service "Bewerbung um ein städtisches Grundstück"](#)

Dabei sind die Leistungsfähigkeit, eine allgemeine Betriebs- und Konzeptbeschreibung sowie Entwurfsskizzen (Lageplan 1:500, je Haustyp: Grundrisse, Ansichten, Straßenansicht, Schnitt/e mindestens in 1:200) mit einzureichen und ein Kaufpreisangebot abzugeben.

Die Bewertung der eingereichten Konzepte richtet sich nach der Bewertungsrichtlinie, die diesem Exposé beigelegt ist (siehe Anlage 1). Die Stadt erwartet im Rahmen der Angebotsabgabe ein schlüssiges Gesamtkonzept, dessen Realisierung und Festschreibung Gegenstand der vertraglichen Regelung wird.

Die Universitätsstadt Siegen behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück veräußert wird.

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die im Exposé abgebildeten Pläne ein.



Füllbild

### 14. Ansprechpartner/Ansprechpartnerinnen:

*Auskunft zur Angebotsabgabe:*

**Universitätsstadt Siegen**

Arbeitsgruppe Liegenschaften

Sachbearbeiter: Svenja Oberländer

Telefon: 0271 404-2406

E-Mail: [s.oberlaender@siegen-stadt.de](mailto:s.oberlaender@siegen-stadt.de)

Fax: 0271 404-36 2406

*Baurechtliche Informationen:*

**Universitätsstadt Siegen**

Servicestelle Bauberatung

Herr Hahn, Telefon: 0271 404-3286

Frau Rubertus, Telefon: 0271 404-3291

Hausanschrift:

Rathaus Geisweid

Lindenplatz 7

57078 Siegen

*Fördermöglichkeiten für sozialen Wohnungsbau:*

(Mietwohnraumförderung und Eigentumsförderung)

**Kreisverwaltung Siegen-Wittgenstein**

Frau Pohl, Telefon: 0271 333-1903,

E-Mail: [a.pohl@siegen-wittgenstein.de](mailto:a.pohl@siegen-wittgenstein.de)

Frau Wuntke, Telefon: 0271 333-1903,

E-Mail: [i.wuntke@siegen-wittgenstein.de](mailto:i.wuntke@siegen-wittgenstein.de)

- 1 Bewertungsrichtlinie eingehender Angebote
- 2 Bebauungsplanausschnitt
- 3 Gestalterische Vorgaben
- 4 Kanalbestandsplan
- 5 Grundriss und Seitenansichten
- 6 Lageplanausschnitt Maßstab 1:1.000 (DIN A4)
- 7 Luftbildausschnitt Maßstab 1:1.000 (DIN A4)

#### Quelle

Bilder Seite 3 links u. rechts oben, Seite 4 rechts oben,  
Seite 5 links u. rechts oben, Seite 6 links und rechts oben :  
[www.pixabay.com/](http://www.pixabay.com/)



		Kriterium	Bewertung	
80 % Konzeptqualität	A	Wohnungspolitische Kriterien	bis zu 330 Punkte	
		Vorausgesetzt wird die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum auf 25 % der Bruttogeschossfläche. Je weitere 25 % der BGF, die mit öffentlichen Fördermitteln errichtet wird, werden 75 Punkte erzielt. Zur Ermittlung der Quote wird kaufmännisch gerundet.	bis zu 225 Punkte	
		Bonus: längere Bindungsdauer Konzepte, die eine Bindung von 30 Jahren vorsehen, erhalten 30 Punkte zusätzlich.	bis zu 30 Punkte	
		Besondere Nutzungskonzepte wie beispielweise Mehrgenerationenwohnen etc. werden besser bewertet.	bis zu 75 Punkte	
	B	Städtebauliche Kriterien	bis zu 270 Punkte	
		Städtebauliche Qualität	bis zu 100 Punkte	
		Architektonische Qualität, Barrierefreiheit	bis zu 100 Punkte	
		Qualität der Freiraum- und Außenflächen (öffentliche Bereiche, Straße und Vorgärten)	bis zu 20 Punkte	
		Qualität der Erschließung, Mobilitätskonzept ( Stellplätze/Tiefgarage/E-Ladesäulen/Sharing-Angebote)	bis zu 50 Punkte	
	C	Nachhaltigkeit und Klimaschutz	bis zu 200 Punkte	
		KFW-Effizienzhaus 55 (Mindeststandard)	0 Punkte	
		KFW-Effizienzhaus 40	60 Punkte	
		Passivhaus	120 Punkte	
		Effizienzhaus Plus	125 Punkte	
	Bonus		Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel (Blauer Engel/natureplus)	10 Punkte
			Einsatz von mindestens 50 % Holzbaustoffen in der Baukonstruktion (FSC oder PEFC-zertifiziert)	20 Punkte
			Einsatz innovativer Techniken oder Zertifikat für nachhaltiges Bauen (DGNB od. NaWoh)	10 Punkte
		Dach- und Fassadenbegrünung (mindestens 20 % der Dach- bzw. Fassadenfläche)	15 Punkte	
		Gebäudeenergiebedarf für Wärme wird zu 100 % aus erneuerbaren Energien gedeckt, der Allgemeinstrombedarf wird zu mindestens 50 % aus vor Ort aus erneuerbaren Energien gedeckt (PV-Anlagen direkt am Gebäude)	20 Punkte	
		Maximal erreichbare Punktzahl:	800 Punkte	
20 % Kaufpreis		Alle eingegangenen Kaufpreisangebote werden zwischen 0 € als fiktivem Gebot und dem höchsten abgegebenen Gebot rechnerisch interpoliert.	bis zu 200 Punkte	



