



# Exposé

für ein unbebautes Grundstück in der  
Iderbachstraße  
in Langenholdinghausen

Nutzungsvorschlag:  
Neubau von öffentlich  
Gefördertem Wohnraum







Schrägluftbild nach Norden

### 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 2021 entnommen werden, das unter [www.siegen.de/womba](http://www.siegen.de/womba) abrufbar ist.

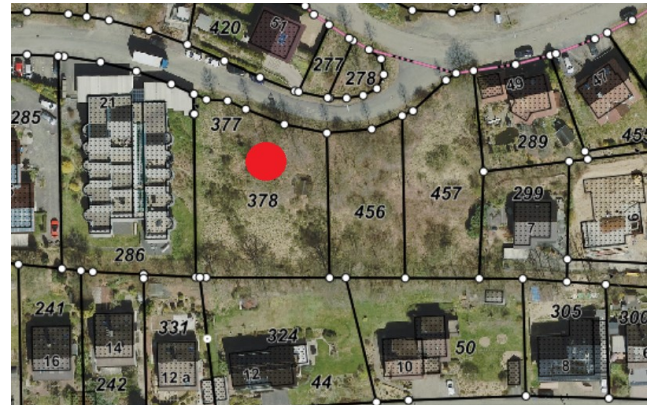
### 2. Lagebeschreibung:

Die Universitätsstadt Siegen liegt im Westen des Kreises Siegen-Wittgenstein, südlich des Rothaargebirges. Als modernes Oberzentrum bietet die Stadt Siegen mit über 106.000 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 Universitäts-



Luftbild mit Parzellen

stadt 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. Grundstücksbeschreibung:

Angeboten wird ein unbebautes Baugrundstück an der Iderbachstraße im Stadtteil Langenholdinghausen, welcher sich im nordwestlichen Einzugsgebiet der Stadt befindet. Das Grundstück liegt südlich der Iderbachstraße in der Nähe der Einmündung zur Straße „Am Altenberg“. Westlich grenzt ein terrassenförmig angelegtes Mehrfamilienhaus an.

Das Grundstück ist nach Süden hin stark geneigt und teilweise mit Gehölz bewachsen.

Es besteht eine sofortige Verfügbarkeit der Fläche.

### 4. Kataster- und Grundbuchangaben:

#### Größe:

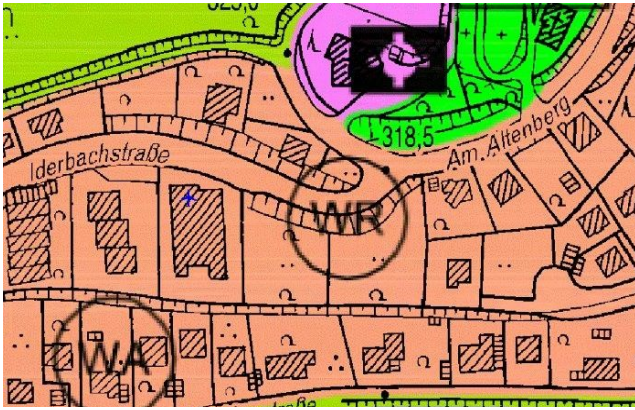
Das Grundstück hat eine Größe von 1.392 Quadratmetern.

#### Katasterbezeichnung:

Gemarkung Langenholdinghausen, Flur 1, Flurstück 378, Gebäude- und Freifläche, Iderbachstraße.

#### Grundbuchangaben:

Grundbuch von Langenholdinghausen, Blatt 601, laufende Nummer 65



Auszug Flächennutzungsplan

#### **Dingliche Belastungen:**

Im südlichen Grundstücksbereich, außerhalb des Baufensters, lastet ein Entsorgungsleitungsrecht mit Baubeschränkung. Dieses Recht ist zu übernehmen.

### **5. Bau- und planungsrechtliche Situation:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der seit 17.12.2016 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Fußfeld“.

Festgesetzt ist ein Reines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise mit Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 30 bis 40 Grad für die Hauptgebäude (gilt nicht für Garagen).

Als Ausnahme kann zugelassen werden, dass die Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht werden darf, wenn wegen der Hanglage das Untergeschoss als Vollgeschoss angerechnet werden muss. Dabei darf die im B-Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ=0,4) und Geschossflächenzahl (GFZ=0,8) nicht überschritten werden.

Auf eine Festsetzung des Haustypus wird zugunsten einer größeren Baufreiheit verzichtet. Die maximale Firsthöhe beträgt hier 323 m ü.NHN (Meter über Normalhöhennull).

Informationen zum Bebauungsplan sowie der hier bedeutsamen Änderung des Bebauungsplanes finden Sie auf der städtischen Internetseite.



Straße Am Altenberg nach Westen

### **6. Erschließungssituation:**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt mittels des vorhandenen Straßennetzes. Durch die Änderung des Bebauungsplans, der an dieser Stelle 3 zusätzliche Baugrundstücke (inklusive des hier angebotenen Grundstücks) vorsieht, ist keine Mehrbelastung durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

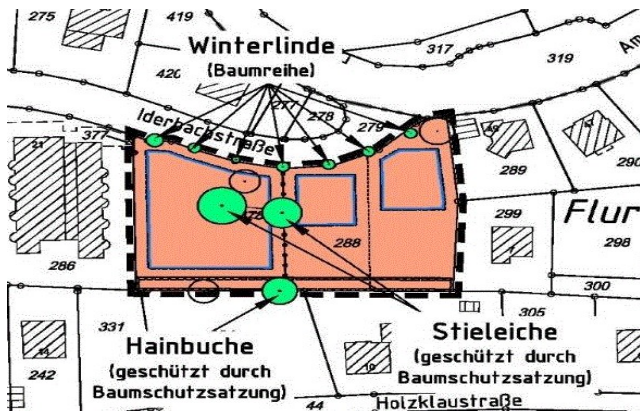
Die Straßen „Am Altenberg“ und „Iderbachstraße“ sind noch nicht endgültig hergestellt. Daher unterliegt das Grundstück noch der Erschließungsbeitragspflicht.

Die Erschließungsbeiträge sind zu gegebener Zeit zusätzlich zu dem unter „9. Kaufpreis“ genannten Betrag vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu zahlen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz gesichert. Im Rahmen der Erschließung betreibt der Entsorgungsbetrieb der Stadt Siegen eine öffentliche Abwasseranlage (Kanalisation). Das angebotene Grundstück ist mit einem Vollanschluss für Niederschlags- und Abwasser nach Süden anzuschließen. Die erforderlichen Kanalanschlüsse sind vorhanden bzw. werden vom Entsorgungsbetrieb der Stadt Siegen (ESi) hergestellt (siehe dazu auch Anlage 3 - Kanalbestandsplan).

Es ist einmalig ein Kanalanschlussbeitrag in Höhe von ca. 960 Euro zu zahlen. Die Anschlusskosten bzw. -gebühren fallen zusätzlich zum Kaufpreis an und werden nach Vertragsabschluss von den Ver- und Entsorgungsträgern angefordert.





Auszug B-Plan 48 „Am Fußfeld“ und Bäume

#### Baumbestand:

Die Baumreihe (Winterlinden) entlang der Iderbachstraße und der Straße Am Altenberg ist zu erhalten. Darüber hinaus befinden sich mehrere Laubbäume (Eichen, Buchen und Vogelkirschen) auf dem Grundstück oder im Grenzbereich (siehe oben), die unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung fallen.

Soweit die geschützten Bäume in geplanten Bauflächen liegen und nicht erhalten werden können, sind entsprechende Ausnahmegenehmigungen zu beantragen, sofern die Fällung für das Bauvorhaben erforderlich ist. Eine Genehmigung zur Entfernung der Bäume mit der Auflage von Ersatzpflanzung wird in Aussicht gestellt.

Die Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz geschützter Bäume während der Baumaßnahmen werden in den Grundstückskaufverträgen geregelt.

Zur Vermeidung der Entsorgung von überschüssigem Erdaushub ist dieser nach Möglichkeit in rechtlich zulässiger Weise innerhalb des Baugrundstückes zu verwerten, oder auf einer entsprechend zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes Siegen zu beseitigen.

#### 7. Nutzungsmöglichkeiten / Anforderungsprofil:

Das Grundstück wird mit der Zielrichtung angeboten, bedarfsgerechte Mietwohnungen herzustellen. Die Errichtung von frei finanzierten Immobilien ist möglich, jedoch werden eingehende Bebauungskonzepte zur Schaffung von öffentlich geförder-



Blick nach Nord-Ost

tem Wohnraum gemäß der als Anlage 1 beigefügten Richtlinien zu einer verbesserten Konzeptbewertung führen.

Die Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner der Kreisverwaltung Siegen-Wittgenstein beraten Sie gerne zu den aktuellen Förderbedingungen (siehe Ansprechpartnerinnen/ Ansprechpartner unter Ziffer 11).

#### 8. Gestalterische Vorgaben:

##### Allgemeine gestalterische Vorgaben

- ⇒ Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen, Dachüberstände sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich auszuführen.

##### Fassadengestaltung

- ⇒ Aufgrund ihrer besseren Eignung in Bezug auf die Klimaanpassung des Quartiers sollten für die Fassaden helle Materialien verwendet werden. Dazu zählen helle Putze (NCS Farbsystem G20Y – R30B (Grün, Gelb, Orange, Rot, Rosa), R80B bis B (Blau) mit Schwarzanteil ≤10, Farbsättigung ≤15 und N (weiß, reines Grau) mit Schwarzanteil ≤15, Farbsättigung ≤15, oder helles Verblendmauerwerk aus Klinker.
- ⇒ Untergeordnete Bauteile/Baukörper (ca. 25 % der Fassadenfläche) können auch in anderen Materialien ausgebildet werden: Naturstein, Sichtbeton, dunkles Verbundmauerwerk, dunkle Putze, Holz, Holzwerkstoffe, Metall. Teile der Fassade können bepflanzt werden.

##### Dachgestaltung



Schrägblick nach Süden

- ⇒ Die Dacheindeckung des Hauptdachs sollte ausschließlich aus Dachziegeln in Ton oder Betonstein und in üblichen Formaten ausgebildet werden. Für die Gauben sind auch andere Materialien zulässig.
- ⇒ Die Dachfarbe sind aus dem Farbspektrum grau, braun oder rotbraun zu wählen (basaltgrau RAL 7012, braungrau RAL 7013, rotbraun RAL 8012 oder dunkler). Eine hochglänzende Dacheindeckung ist unzulässig.

#### Solaranlagen

- ⇒ Die Verwendung von Solarziegeln ist die ideale gestalterische Lösung.
- ⇒ Bei geneigten Dächern sind keine zusätzlichen Aufsteller zur Veränderung des Neigungswinkels zu verwenden.
- ⇒ Bei geneigten Dächern sollen die Anlagen möglichst als geschlossene rechteckige Form gestaltet werden oder die gesamte Dachfläche bedecken.
- ⇒ Grundsätzlich sind dunkelblaue/schwarze Solarzellen zu wählen.

#### Vorgartenbereiche/Einfriedungen

- ⇒ Versiegelungen sollen nur für die Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Abstellmöglichkeiten hergestellt werden.
- ⇒ Die verbleibenden Vorgartenflächen sind als unbefestigte Oberfläche zu gestalten: sie sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Rasen, Beete und Pflanzen, unzulässig sind wasserundurchlässige Materialien wie Steine, Kies, Pflaster.
- ⇒ Die Grundstücke sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Bei der Bepflanzung ist auf die



Schrägblick nach Westen

Bestimmungen des Nachbarrechts, insbesondere Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG NRW), zu achten.

#### Garagen, Carports und Stellplätze

- ⇒ Die Gestaltung und Materialität von Garagen und Carports sind auf die Gestaltung des zugehörigen Gebäudes abzustimmen.
- ⇒ Die Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nicht bündig mit der Straßenrückenstütze errichtet werden. Es muss ein Mindestabstand von 1,0 Meter eingehalten werden, der entlang der Längs- und/oder Rückseite zu begrünen ist.

Diese Vorgaben sind bei der Planung und Umsetzung zu beachten. Es ist ferner zu beachten, dass eine konkrete Aussage zur Zulässigkeit einer Planung nur im Rahmen einer Bauvoranfrage sichergestellt werden kann.

#### Energetisches Konzept:

Die Stadt Siegen hat sich zum Ziel gesetzt, in allen Bereichen den Klimaschutz zu fördern. Konzepte, die zur CO<sub>2</sub>-Einsparung beitragen, werden daher besser bewertet. Maßgeblich ist hierbei der Energiestandard der geplanten Bebauung gemäß den beigefügten Bewertungskriterien.

### 9. Bewerbung, Allgemeine Hinweise:

Interessenten, die das beschriebene Anforderungsprofil unter Ziffer 7 erfüllen, werden gebeten, sich für den Erwerb des Grundstücks bzw. die Vergabe eines Erbbaurechts zu bewerben.

Das Bewerbungsverfahren gliedert sich in ein zweistufiges Verfahren:





*Schrägblick nach Norden*

1. Stufe: Interessensbekundung ohne Bebauungsvorschlag und ohne Kaufpreisangebot bzw. Angebot eines Erbbauzinses bis zum **(2 Wochen nach Mailversendung)**

2. Stufe: Eingang einer allgemeinen Betriebs- und Konzeptbeschreibung, Darstellung der Leistungsfähigkeit sowie Vorlage von Entwurfsskizzen (Lageplan M 1:500, je Haustyp: Grundrisse, Ansichten, Straßenansicht, Schnitt/e mindestens im Maßstab 1:200) sowie eines Kaufpreisangebotes bzw. Angebotes eines Erbbauzinses über 75 Jahre bezogen auf den Bodenrichtwert bis zum **(8 Wochen nach Mailversendung)**.

Die Bewertung der eingereichten Konzepte richtet sich nach der Bewertungsrichtlinie, die diesem Exposé beigelegt ist (siehe Anlage 1).

Die Stadt Siegen 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 bzw. ein Erbbaurecht vergeben 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.

Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Mit der Versendung des Exposés ist



*Schrägblick nach Osten*

kein Maklerauftrag verbunden.

## 10. Kaufpreis bzw. Erbbaurechtskonditionen :

Eine Kaufpreisvorgabe erfolgt nicht, da der Kaufpreis als Kriterium im Rahmen der Richtlinie zur Bewertung der eingehenden Angebote mit 20 % in die Gesamtbewertung einfließt. Auch die Konditionen für die Bestellung eines Erbbaurechtes werden nicht vorgegeben, so dass insbesondere Vorschläge hinsichtlich der Länge des zu bestellenden Erbbaurechtes sowie der Höhe des Erbbauzinses durch den Interessenten zu unterbreiten sind.

Der in 2023 gültige Bodenrichtwert (BRW) für ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück gemäß Feststellung des Gutachterausschusses der Universitätsstadt Siegen beläuft sich auf 130 Euro/Quadratmeter.

Erschließungs- und Anschlusskosten werden zu einem späteren Zeitpunkt separat abgerechnet und sind zusätzlich zum Kaufpreis zu zahlen bzw. bei der Bestellung eines Erbbaurechtes ggf. zu berücksichtigen.

Sämtliche Kosten im Rahmen der Beurkundung des Grundstücksvertrages übernimmt der Käufer.

## 11. Ansprechpartnerinnen/ Ansprechpartner:

*Auskunft zur Angebotsabgabe:*

**Universitätsstadt Siegen**

Arbeitsgruppe Liegenschaften

E-Mail: [liegenschaften@siegen.de](mailto:liegenschaften@siegen.de)



*Baurechtliche Informationen:*

**Universitätsstadt Siegen**

Servicestelle Bauberatung

Herr Hahn, Telefon: (0271) 404-3286

Frau Rubertus, Tel.: (0271) 404-3291

*Hausanschrift:*

Rathaus Geisweid

Lindenplatz 7

57078 Siegen

*Fördermöglichkeiten für sozialen Wohnungsbau:*

(Mietwohnraumförderung und Eigentumsförderung)

**Kreisverwaltung Siegen-Wittgenstein**

Herr Reuter: Telefon: (0271) 333-1903,

E-Mail: [s.reuter@siegen-wittgenstein.de](mailto:s.reuter@siegen-wittgenstein.de) sowie

Frau Hanstein, Telefon: (0271) 333-1943,

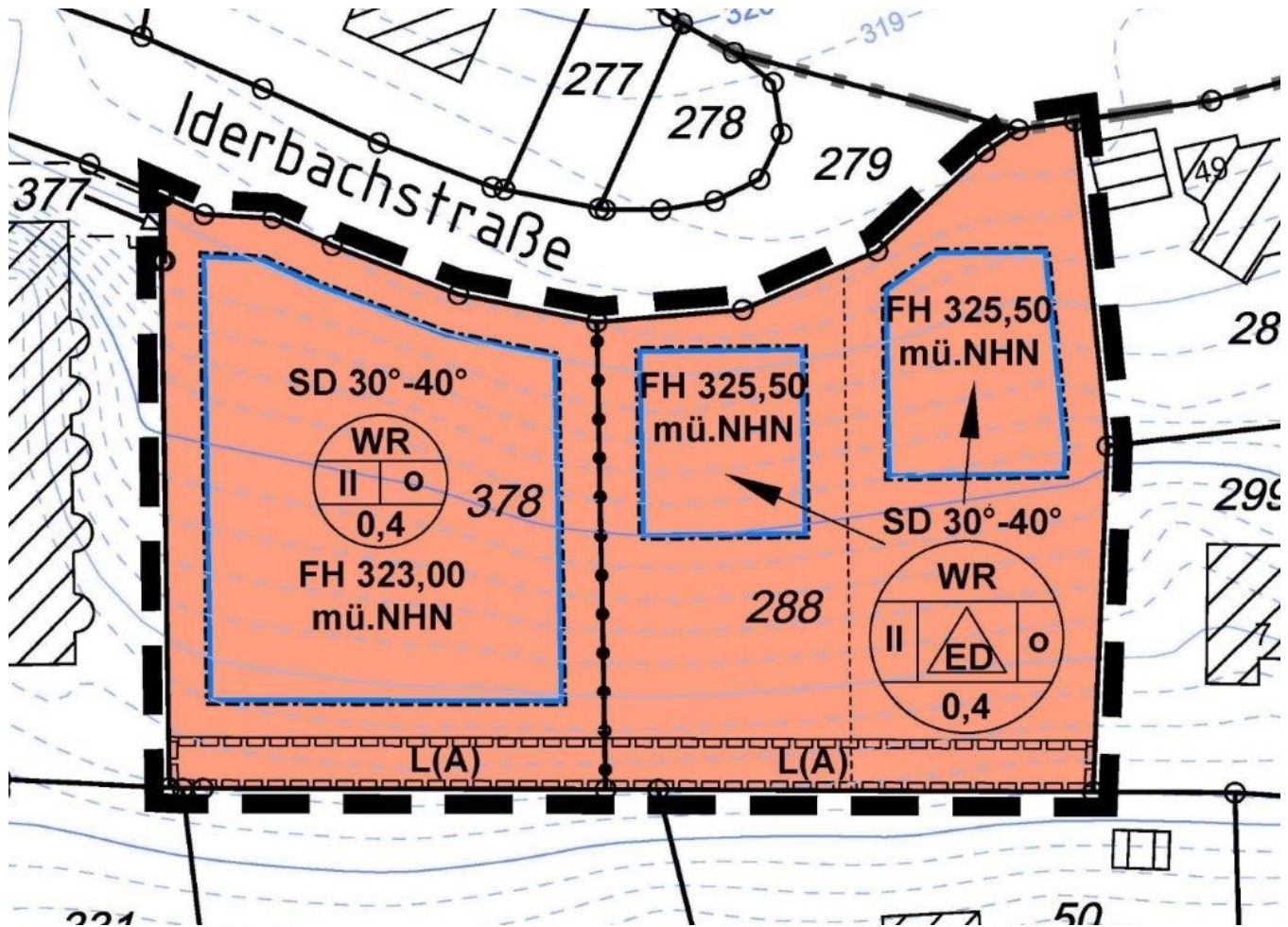
E-Mail: [p.hanstein@siegen-wittgenstein.de](mailto:p.hanstein@siegen-wittgenstein.de)

**12. Anlagen:**

- 1 Richtlinie zur Bewertung der eingehenden Angebote
- 2 Bebauungsplan
- 3 Kanalbestandsplan
- 4 Schrägluftbilder
- 5 Lageplanausschnitt

	Kriterium		Bewertung
<b>80 % Konzeptqualität</b>	<b>A</b>	<b>Wohnungspolitische Kriterien</b>	<b>bis zu 330 Punkte</b>
		Die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum auf mindestens 20% der Bruttogeschossfläche wird mit 45 Punkten honoriert. Je weitere 20 % der BGF, die mit öffentlichen Fördermitteln errichtet wird, werden 45 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>B</b>	<b>Städtebauliche Kriterien</b>	<b>bis zu 270 Punkte</b>
		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
	<b>C</b>	<b>Nachhaltigkeit und Klimaschutz</b>	<b>bis zu 200 Punkte</b>
		KFW-Effizienzhaus 55 (Mindeststandard)	0 Punkte
		KFW-Effizienzhaus 40	60 Punkte
		Passivhaus	120 Punkte
		Effizienzhaus Plus	125 Punkte
		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:			<b>800 Punkte</b>
<b>20 % Kaufpreis bzw. Erbbauzins</b>	Alle eingegangenen Kaufpreisangebote werden zwischen 0 € als fiktivem Gebot und dem höchsten abgegebenen Gebot rechnerisch interpoliert. Der Erbbauzins wird auf eine Laufzeit von 75 Jahren bezogen auf den BRW errechnet.		<b>bis zu 200 Punkte</b>





a) Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

b) Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Baugrenze

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Als Ausnahme kann zugelassen werden, dass die Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht werden darf, wenn wegen der Hanglage das Untergeschoss als Vollgeschoss angerechnet werden muss. Dabei darf die im Bebauungsplan festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl nicht überschritten werden.

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,8

Geschossflächenzahl (GFZ)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o

Offene Bauweise

**FH 325,50**  
**mü.NHN**

max. zulässige Firsthöhe in Meter über NHN



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
Begünstigte: Allgemeinheit  
Erschließungsträger für Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Fernmeldewesen

SD

Satteldach (gilt nicht für Garagen)

30°-40°

Vorgeschriebene Dachneigung (gilt nicht für Garagen)

### c) Sonstige Darstellungen



Vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen



Flurstücksnummer

115

Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen



Flurgrenze



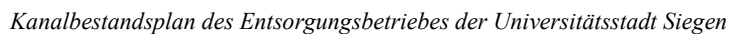
Höhenlinien im Bestand mit Höhenangaben über NHN - 1-m-Linie



Höhenlinien im Bestand mit Höhenangaben über NHN - 5-m-Linie



Höhenlinien im Bestand mit Höhenangaben über NHN - 10-m-Linie



Der öffentliche Kanal sowie der öffentliche Kanalan-  
schlussstutzen liegen innerhalb des zu veräußern-  
den Grundstücks. Zum Anschluss an den öffentli-  
chen Kanal legt der Bauherr den Stutzen frei. Hierzu  
werden keine besonderen Kosten berechnet, da der  
Kanal und der Stutzen im öffentlichen Eigentum ver-  
bleiben.





*Schrägluftbild Südblick*



*Schrägluftbild Nordblick*

