

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4  
Bereich: Liegenschaften  
Bearbeitet von: Frau Kosch

Siegen, 14.10.2021

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

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

**04.11.2021**

Kurzbezeichnung:

**Ausschreibung eines unbebauten städtischen Grundstücks in der Wetzlarer Straße (Stadtteil Siegen-Mitte) zur Errichtung preiswerten Wohnraums**

### Beschlussvorschlag:

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

- eine Teilfläche des unbebauten Grundstückes „Wetzlarer Straße“ (Gem. Siegen Flur 37 Nr. 2029) im Konzeptverfahren öffentlich zum Verkauf anzubieten;
- die gegebenenfalls erforderliche Auswahl unter mehreren Bietern/Konzepten gemäß der beiliegenden Bewertungskriterien durchzuführen.

### Sachverhalt / Begründung:

Das Flurstück Gemarkung Siegen, Flur 37, Nr. 2029, Wetzlarer Straße, wurde bisher nicht aktiv vermarktet. Das unbebaute Flurstück hat eine Gesamtgröße von 1.714 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück befindet sich in der bebauten Ortslage von Siegen und liegt innerhalb des rechtskräftigen Durchführungsplans Nr. 78 „Lindenberg - Zentrum ev. Kirchengemeinde“, 1. Änderung und ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Entsprechend dessen Festsetzung ist eine Wohnbebauung in offener Bauweise mit 2 Vollgeschossen entlang der Wetzlarer Straße zulässig. Hierbei kann die Zahl der

Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht werden, wenn wegen der Hanglage das Untergeschoss als Vollgeschoss angerechnet werden muss. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig.

Als Orientierung für eine mögliche Bebauung können nach positivem Bauvorbescheid zwei Gebäude mit je maximal 5 Wohneinheiten erstellt werden, welche in der als Anlage beigefügten Darstellung aufgezeigt wird.

Das Grundstück ist erschlossen. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz NRW) auslösen könnten, stehen derzeit nicht an. Abwassertechnisch ist das Grundstück voll erschlossen.

Das Grundstück wird mit der Vorgabe angeboten, bedarfsgerechte Mietwohnungen herzustellen. Hierbei muss gemäß politischer Beschlussfassung auf mindestens 25 % der zu errichtenden Bruttogeschossfläche Wohnraum mit öffentlichen Fördermitteln geschaffen werden. Nicht zur Vermarktung steht der Flächenteil des Fußweges zwischen Wetzlarer Straße und Dillenburger Straße, welcher an der Westseite des Gesamtgrundstücks derzeit noch herausparzelliert wird.

Der Bodenrichtwert beträgt 135 €/m<sup>2</sup> für ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück.

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

Die beiliegenden Bewertungskriterien legen den Schwerpunkt auf die Erreichung wohnungspolitischer Ziele. Zweiter Baustein sind die städtebaulichen Kriterien, um gestalterisch hochwertige Konzepte zu bevorzugen. Hinzu kommen energetische Kriterien, nach denen ein höherer Effizienzstandard der Gebäude zu einer besseren Bewertung führt. Details hierzu finden sich im in der Anlage beigefügten Exposé, welches Gegenstand der Ausschreibung wird.

### Fazit

Die Verwaltung schlägt vor, das städtische Flurstück Gemarkung Siegen, Flur 37, Nr. 2029, Wetzlarer Straße mit dem beiliegenden Exposé zum Verkauf auszuschreiben. Die Bewertung eingehender Angebote soll gemäß den im Exposé enthaltenen Kriterien erfolgen und der Verkauf sodann an denjenigen Bieter erfolgen, der die höchste Gesamtpunktzahl aus Konzeptbewertung und Kaufpreis erreicht.

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

## Finanzielle Auswirkungen

☐ ja☒ nein

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

## Veranschlagung

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

## Klimaschutz

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 checked="" 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>  Bis dato ist das betroffene Grundstück unbebaut und mit Vegetation und nicht schützenswertem Baumbestand versehen. Diese Vegetation ist zumindest zum Teil zu entfernen, um die beabsichtigte Bebauung ermöglichen zu können. Das Grundstück liegt im beplanten Innenbereich, somit liegt Baurecht bereits viele Jahre vor. Dem Bedarf an dringend gesuchtem, preiswertem Wohnraum soll mit der Ausschreibung Rechnung getragen werden.			
<b>Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)</b>			

Im Auftrag

gez.

Marlene Krippendorf  
Abteilungsleiterin

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

Anlage(n):

1. [Exposé Wetzlarer Straße](#)