



Exposé

für ein unbebautes
Grundstück am
Siegener Lindenberg
Wetzlarer Straße

Nutzungsvorschlag:
Neubau von öffentlich
gefördertem Wohnraum





Lage des Grundstücks im Stadtgebiet



Ausschnitt Schrägluftbild

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 2020 entnommen werden, das unter 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 eine 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. Grundstücksbeschreibung:

Das Grundstück ist unbebaut und befindet sich im Wohngebiet am Siegener Lindenberg. Es ist eine gute Anbindung durch ÖPNV gewährleistet. Das Stadtzentrum von Siegen ist in 15-20 Minuten fußläufig zu erreichen.

Es befinden sich einige Bäume auf der Fläche, für die die Regelungen der städtischen Baumschutzsatzung zu beachten sind.

Nicht zur Vermarktung steht der Flächenteil des Fußweges zwischen Wetzlarer Straße und Dillener Straße, welcher an der Westseite des Gesamtgrundstücks derzeit noch herausgemessen wird.

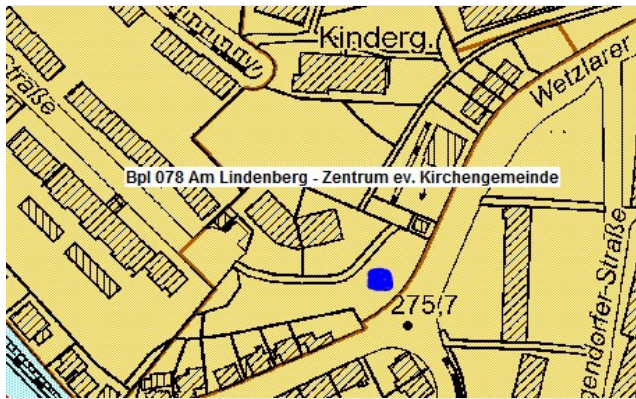
4. Kataster- und Grundbuchangaben:

Größe:

Das unbebaute Flurstück hat eine Gesamtgröße von 1.714 m²:

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Siegen Flur 37 Nr. 2029, Wetzlarer Str.



Ausschnitt bestehendes Planungsrecht

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Siegen Blatt 10037,
laufende Nummer 305

Dingliche Belastungen:

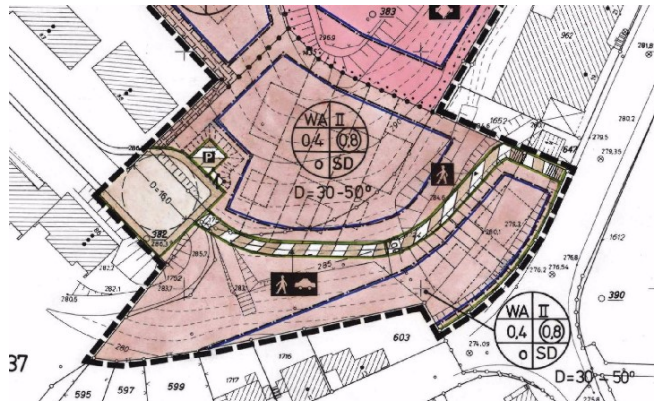
keine.

4. Bau- und planungsrechtliche Situation:

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.

Ein Auszug aus dem B-Plan ist abgebildet. 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. Eine exemplarische Darstellung ist in Anlage 4 beigelegt.

Als Orientierung für eine mögliche Bebauung können nach positiver Bauvoranfrage zwei Gebäude mit je maximal 5 Wohneinheiten erstellt werden. Auszüge der Bauvoranfrage liegen als Anlage 2 und 3 diesem Exposé bei.



Ausschnitt Bebauungsplan

Bei den Visualisierungen auf dem Deckblatt und der Seite 4 des Exposés handelt es sich um Darstellungen, die baurechtlich nicht geprüft sind, sondern exemplarisch Neubauten zeigen, die aber keinen Anspruch auf Realisierbarkeit an dieser Stelle erwecken sollen.

5. Erschließungssituation:

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.

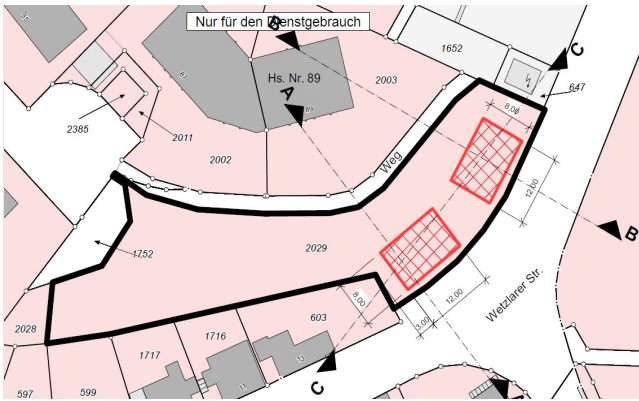
6. Nutzungsmöglichkeiten / Anforderungsprofil:

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.

Die Ansprechpartner der Kreisverwaltung Siegen-Wittgenstein beraten Sie gerne zu den aktuellen Förderbedingungen (siehe 8. Ansprechpartner).

Gestalterische Vorgaben:

Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke entnehmen Sie bitte der Anlage 4. Diese Vorgaben sind bei der Planung und Umsetzung zu beachten. Eine konkrete Aussage zur Zulässigkeit einer Planung sollte über eine Bauvoranfrage sichergestellt werden.



Darstellung möglicher Baukörper

Energetisches Konzept:

Die Stadt Siegen hat sich zum Ziel gesetzt, in allen Bereichen den Klimaschutz zu fördern. Konzepte, die zur CO₂-Einsparung beitragen, werden daher besser bewertet. Maßgeblich ist hierbei der Energiestandard der geplanten Bebauung gemäß den beigefügten Bewertungskriterien.

7. Allgemeine Hinweise:

Interessenten, die das beschriebene Anforderungsprofil erfüllen, werden gebeten, sich nachstehend für den Erwerb des Grundstücks zu bewerben:

Online-Service "Bewerbung um ein städtisches Grundstück"

Dabei sind die Leistungsfähigkeit, eine allgemeine Betriebs- und Konzeptbeschreibung sowie Entwurfs-skizzen (Lageplan M 1:500, je Haustyp: Grundrisse, Ansichten, Schnitte mind. im M 1:200) mit einzu-reichen und ein Kaufpreisangebot abzugeben.

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

Die Stadt Siegen erwartet im Rahmen der Angebots-abgabe ein schlüssiges Gesamtkonzept, dessen Realisierung und Festschreibung Gegenstand der vertraglichen Regelung wird.

Die Universitätsstadt Siegen behält sich die Ent-scheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück veräußert wird. Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem



Beispiel für eine Neubebauung

Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammen-gestellt 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 kein Maklerauftrag verbunden.

8. Ansprechpartner:

Auskunft / Angebotsabgabe:

Universitätsstadt Siegen

AG 4/5-3 Liegenschaften

Email: liegenschaften@siegen.de

Baurechtliche Informationen:

Universitätsstadt Siegen

Servicestelle Bauberatung

Bauberatung unter:

Herr Hahn, Telefon: (0271) 404-3286

Frau Rubertus, Telefon: (0271) 404-3291 bzw.

Frau Pletz, Telefon: (0271) 404-3268

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 sowie

Frau Wuntke, Telefon: (0271) 333-1903,

E-Mail: i.wuntke@siegen-wittgenstein.de

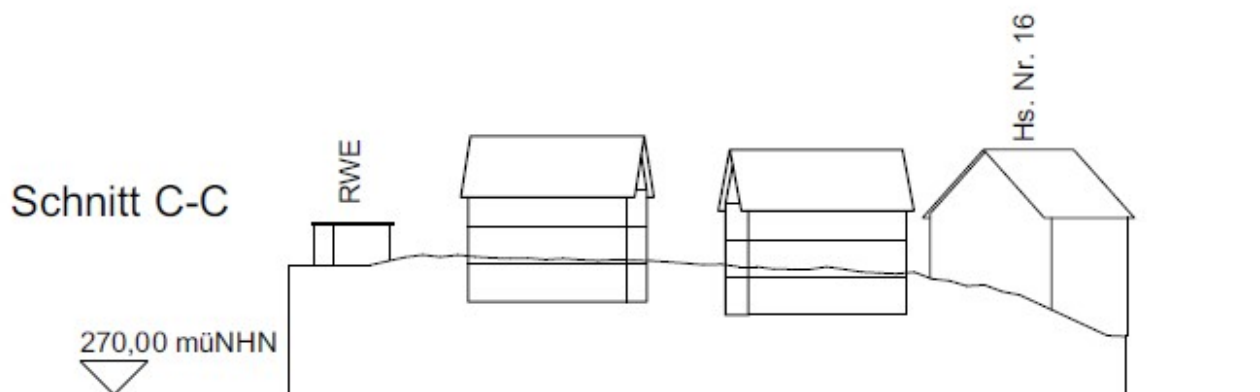
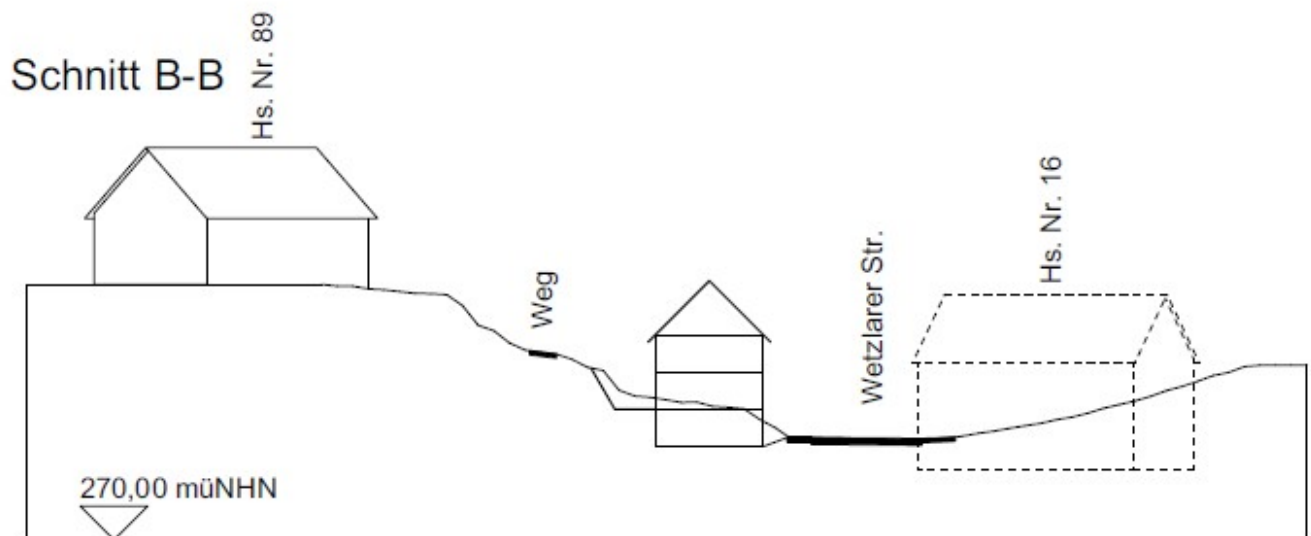
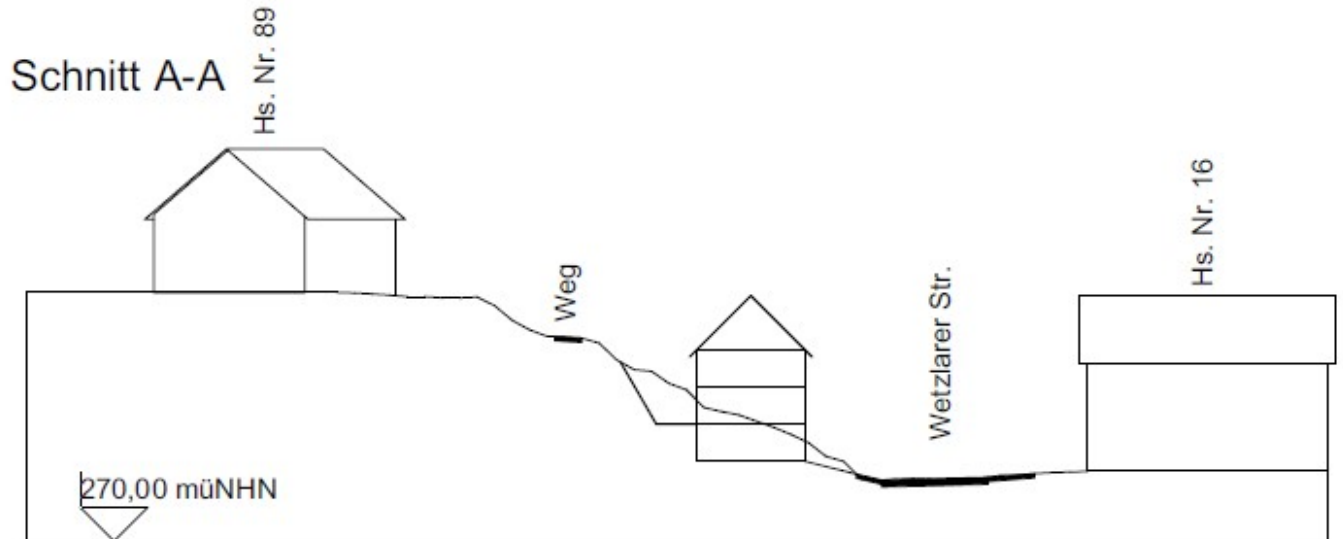
9. Anlagen

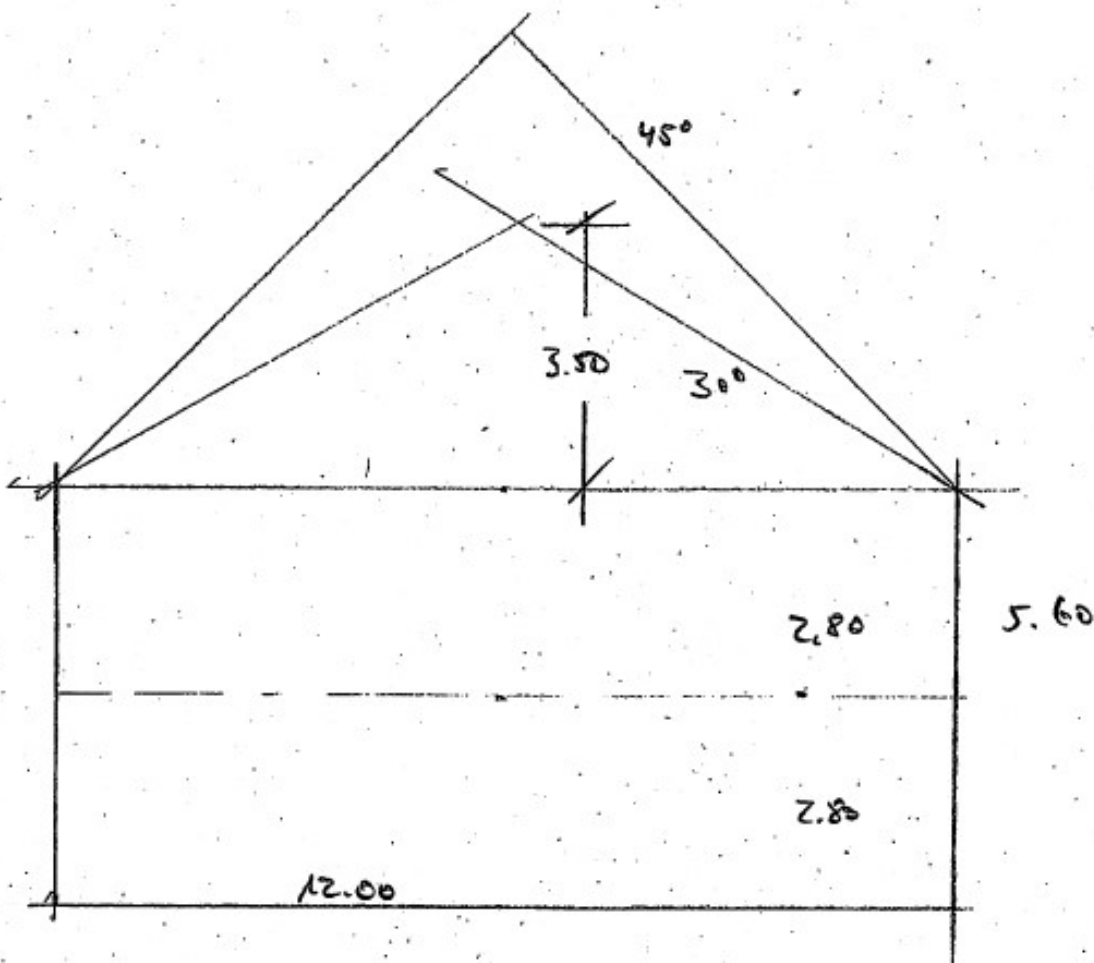
1. Richtlinie zur Bewertung der eingehenden Angebote
2. Lageplan mit Stellplatzanordnung
3. Schnittzeichnung
4. Mögliche Dachformen
5. Schrägluftbilder

Quelle Titelbild Mitte und Bild
Seite 4 rechts oben:
www.pixabay.com/

		Kriterium	Bewertung
80 % Konzeptqualität	Bonus	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 (25) Jahren vorsehen, erhalten 30 (15) 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 70	0 Punkte
		KFW-Effizienzhaus 55	10 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:		800 Punkte	
20 % Kaufpreis		Alle eingegangenen Kaufpreisangebote werden zwischen 0 € als fiktivem Gebot und dem höchsten abgegebenen Gebot rechnerisch interpoliert.	bis zu 200 Punkte

Schnitte "Wetzlarer Straße" Maßstab 1:500





$$\begin{aligned}
 12.00 \times 8.00 \times 5.60 &= 537.60 \text{ m}^3 \\
 + \frac{12.00 \times 3.50}{2} \times 2.00 &= 168.00 \text{ m}^3 \\
 \hline
 705.60 \text{ m}^3 &\text{ je Nebengiebelhaus}
 \end{aligned}$$

$$705.60 \text{ m}^3 \times 2 = 1411.20 \text{ m}^3$$



Schrägluftbild Nordansicht



Schrägluftbild Ostansicht



Schrägluftbild Südansicht



Schrägluftbild Westansicht