

## **Bekanntmachung der Universitätsstadt Siegen**

Die 9. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften findet am

**Donnerstag, 09.12.2021, 17:00 Uhr,**

im Rathaus Geisweid, Lindenplatz 7, 57078 Siegen, Großer Sitzungssaal, statt.

Aufgrund der Corona-bedingten Zugangsbeschränkungen kann es dazu kommen, dass zu Zugang zum Rathaus Geisweid nur über einen nicht barrierefreien Seiteneingang des Ratstrakts möglich ist. Wenn Sie an der Sitzung teilnehmen möchten und einen barrierefreien Zugang benötigen, melden Sie sich bitte unter der Telefonnummer: 0271/404-3216 bis spätestens 15 Minuten vor der Sitzung an. Sie werden dann am Haupteingang eingelassen wo Aufzüge zur Verfügung stehen.

---

### **A. ÖFFENTLICHE SITZUNG**

- 1. Hinweise zur Niederschrift über die Sitzung vom 23.09.2021**
- 2. Hinweise zur Niederschrift über die Sitzung vom 04.11.2021**
- 3. Fragestunde**
- 4. Anträge gemäß § 9 der Geschäftsordnung**
- 5. Durchführungsbeschluss für einen Werkstatt-Prozess mit Bürgerbeteiligung zur Erarbeitung eines Gestaltungsentwurfs für die Ortsmitte Trupbach**
- 6. Innensanierung und Erweiterung BGH Seelbach – Umsetzung des Nutzungskonzeptes und Beantragung von Fördermitteln**
- 7. Siegen.Wissen verbindet - Gestaltungshandbuch für Architektur und Freiraum**
- 8. Sitzungstermine 2022 und Termine Firmenbesichtigungen im Jahr 2022**
- 9. Festsetzung der Mietkonditionen für die Siegerlandhalle, die Bismarckhalle und die von der Universitätsstadt Siegen bewirtschafteten Bürgerhäuser ab dem 01.01.2022**
- 10. Mitteilungen der Verwaltung**

### **B. NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG**

- 1. Hinweise zur Niederschrift über die Sitzung vom 04.11.2021**
- 2. Hinweise zur Niederschrift über die Sitzung vom 04.11.2021**

**WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG / STADTENTWICKLUNG**

- 3. Mitteilungen der Verwaltung**
- 4. Sachstandsbericht Gewerbegebiete**
- 5. WLAN in der Innenstadt**
- 6. Grundstücksangelegenheit**
- 7. VERSCHIEDENES**

**STADTHALLEN / BÜRGERHÄUSER**

- 8. Mitteilungen von besonderer Bedeutung**
- 9. VERSCHIEDENES**

**LIEGENSCHAFTEN**

- 10. Grundstücksangelegenheiten**
- 11. Bestellung eines Erbbaurechts anlässlich des Neubaus einer Tageseinrichtung für Kinder im Stadtteil Eiserfeld, Eiserfelder Str.**
- 12. Verkauf Erbbaurechtsgrundstück Stöckerstraße 50, 57074 Siegen**
- 13. VERSCHIEDENES**
- 14. MITTEILUNGEN AN DIE PRESSE**

Alle Informationen sind auch im Ratsinformationssystem der Stadt Siegen unter [www.siegen.de](http://www.siegen.de) abrufbar.

---

Siegen, 25.11.2021

Der Bürgermeister

## ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

über die 9. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften

vom: 09.12.2021  
von: 17:00 Uhr  
bis: 18:15 Uhr  
Ort: Rathaus Geisweid, Lindenplatz 7,  
57078 Siegen, Großer Sitzungssaal

### Anwesend waren:

Vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften:

Stv Rujanski, Detlef	als Vorsitzender
AM Born, Stefan	
AM Champollion, Anselme	
AM Klaas, Henner	
Stv Klein, Marc	
Stv Nüchtern, Markus	ab 17.20 Uhr
Stv Reifenrath, Frank	
Stv Rompf, Jürgen	
AM Rothenpieler, Mark	
AM Schneider, Bernd	
Stv Schneider, Silke	
Stv Schulz, Jürgen	
AM Schulz, Kenny	
AM Stoker, Daniela	
Stv Wagener, Tanja	

### Beratende Mitglieder:

AM Garcia Lopez, José-Antonio	ab 17.40 Uhr (TOP 7)
AM Leukel, Klaus Bernhard	
AM Scherzberg, Nicole	

Als Zuhörer:

s. B. Korczak, Daniel

Von der Verwaltung:

Bürgermeister Mues

StR Schumann

Städt. VR Runge

VA Krippendorf

VA Daschke

VA Peter

VA Bätzing

VA W. Schneider

StAR Münker

Protokollführung

Nicht anwesend waren:

Stv Six, Annette

AM Sündermann, Egon

AM Langer, Hans-Peter

AM Profus, Norbert

AM Teixeira, Katja

AM Tomczak, Daniela

**A.      ÖFFENTLICHE SITZUNG**

**Zur Tagesordnung:**

Der nichtöffentliche Teil wird einvernehmlich um Punkt 13 (Tischvorlage) ergänzt.

**1.      Hinweise zur Niederschrift über die Sitzung vom 23.09.2021**

Es werden keine Hinweise vorgebracht.

**9. AfSWSL 09.12.2021**

**2.      Hinweise zur Niederschrift über die Sitzung vom 04.11.2021**

Es werden keine Hinweise vorgebracht.

**9. AfSWSL 09.12.2021**



**3. Fragestunde**

Es wurden keine Anfragen eingereicht.

9. AfSWSL 09.12.2021

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

Es liegen keine Anträge vor.

9. AfSWSL 09.12.2021

**5. Durchführungsbeschluss für einen Werkstatt-Prozess mit Bürgerbeteiligung zur Erarbeitung eines Gestaltungsentwurfs für die Ortsmitte Trupbach**

Vorlage Nr. VL 590/2021

**Gemeinsame Beratung mit dem Bezirksausschuss V – Siegen-West -**

Herr Könen kritisiert die lange Zeit bis zur Umsetzung und verweist auf das bereits vorliegende Dorferneuerungskonzept aus dem Jahr 2018. Er kann nicht nachvollziehen, warum die bereits dort aufgezeigten Missstände in der Ortsmitte nicht beseitigt wurden und stattdessen eine neue teure Planung erstellt werden soll.

Herr Langer ergänzt, im Bezirksausschuss wurden die Probleme in der Trupbacher Ortsmitte mehrfach und detailliert besprochen. Daher ist in der Bürgerschaft schwer zu vermitteln, warum jetzt wieder ein neuer Planungsprozess erfolgen soll.

Nach Auffassung von Herrn Hillnhütter ist die Kritik nicht unberechtigt. Die Ortsmitte vermittelt seit vielen Jahren ein Bild der Vernachlässigung, was in der Bevölkerung zu Unmut führt. Die aktuellen Vorschläge sind daher zu begrüßen.

Herr Daschke erläutert, dass die zurückliegenden Konzepte und auch das aktuelle DIEK (Dorffinnenentwicklungskonzept) lediglich Ideen und Skizzen für denkbare Maßnahmen beinhalten, die für umsetzbare Planungen nicht ausreichen. Es ist nun vorgesehen, mit der Straßenplanung zu beginnen, womit bereits einige kritische Punkte, wie zum Beispiel die Platzgestaltung in der Ortsmitte erfasst werden. Das Land bietet verschiedene Förderbausteine unter der Überschrift „Heimat“ an. Hier besteht nun die Möglichkeit, einen Gestaltungsentwurf mit Hilfe eines externen Büros zu entwickeln.

Bürgermeister Mues weist die Kritik von Herrn Könen zurück. Im DIEK enthaltene Maßnahmen wurden verwaltungsseitig umgesetzt, wo es möglich war. Es muss aber auch deutlich darauf hingewiesen werden, dass viele Vorschläge, wie zum Beispiel Wegeverbindungen und die Beseitigung der Brandruine, Privatgrundstücke betreffen, wo die Verwaltung keinen Einfluss hat.

Herr Schumann ergänzt, dass sich die Fördergrundlagen im Laufe der Zeit geändert haben und die alten Konzepte nicht 1:1 übernommen werden können. Zudem ist der Förderbereich Dorferneuerung finanziell nicht so gut ausgestattet, wie die Stadtentwicklung. Wichtig ist daher, mit der Straßenplanung zu beginnen, woraus sich weitere Maßnahmen entwickeln lassen werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Haupt- und Finanzausschuss des Rates der Universitätsstadt Siegen beschließt:

1. die Durchführung eines Werkstatt-Prozesses zur Erarbeitung eines Gestaltungsentwurfs für die Ortsmitte Trupbach,
2. die Ausschreibung des Werkstattprozesses an externe Dienstleister,
3. die Antragstellung auf das Förderelement „Heimat-Werkstatt“ des Landesförderprogramms „Heimat. Zukunft. Nordrhein-Westfalen. Wir fördern, was Menschen verbindet“.

**Beratungsergebnis: Einstimmig dafür, 1 Enthaltung**

**9. AfSWSL 09.12.2021**

### **6. Innensanierung und Erweiterung BGH Seelbach – Umsetzung des Nutzungskonzeptes und Beantragung von Fördermitteln**

Vorlage Nr. VL 596/2021

### **Gemeinsame Beratung mit dem Bezirksausschuss V – Siegen-West -**

Frau Katz dankt der Verwaltung für Abschluss der Außensanierung und begrüßt die Umsetzung des Nutzungskonzeptes. Besonders der Anbau wird die Logistik bei Veranstaltungen erheblich vereinfachen.

Auf die Nachfragen von Herrn Langer und Frau Nüßing stellt Herr Daschke heraus, dass das Thema Barrierefreiheit mit allen Beteiligten eingehend besprochen und in der Abwägung aller Gesichtspunkte der nun vorliegende Vorschlag unterbreitet wird, da überwiegend das Untergeschoss öffentlich genutzt werden wird.

Frau Stoker kann sich unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit mit dem Ergebnis nicht anfreunden und verweist auf eine mögliche private Nutzung des Obergeschosses in der Zukunft. Sie wirbt daher dafür, die Planung mit dem Ziel der Barrierefreiheit noch einmal zu überdenken, wenn damit auch eine Überplanung des Erdgeschosses einhergehen müsste. Zu dem Anbau gibt sie den Hinweis, dass für eine bessere Nutzung des Stuhllagers ein Zugang von außen nützlich sein könnte. Auch die Gebäudegestaltung bietet noch Potenzial. Sie wirbt dafür, die Planung zu optimieren.

**Beschlussvorschlag:**

Der Haupt- und Finanzausschuss der Universitätsstadt Siegen beauftragt die Verwaltung

1. die Innensanierung des Bürgerhauses Seelbach gemäß beschlossenen Nutzungskonzept vorzubereiten und umzusetzen,
2. mit der Beantragung von Fördermitteln aus dem Förderprogramm „Heimat-Zeugnis“ des Landes NRW.

**Beratungsergebnis: Einstimmig dafür, 2 Enthaltungen (Bündnis 90/Die Grünen)**

**9. AfSWSL 09.12.2021**

**7. Siegen.Wissen verbindet - Gestaltungshandbuch für Architektur und Freiraum**

Vorlage Nr. VL 645/2021

Frau Krippendorf gibt ein Stimmungsbild aus der Beratung im Arbeitskreis zu den einzelnen Gestaltungsvorschlägen und Diskussionspunkten wieder. Eine Zusammenfassung soll bis zur Beratung im Rat vorliegen.

Frau Schneider spricht das Thema Dach- und Fassadengestaltung in der Sandstraße im Hinblick auf die Installation von Photovoltaikanlagen an.

Frau Scherzberg ist der Meinung, dass die vorgesehenen Bodenbeläge nicht als umfänglich barrierefrei angesehen werden können, da die für Rollstuhlfahrende und Sehbehinderte Stolperkanten aufweisen.

Frau Wagener als Vorsitzende des Arbeitskreises stellt heraus, dass das Handbuch dort eingehend besprochen wurde. Sie dankt der Verwaltung, dass in den Gesprächen mit der Universität sehr positive Ergebnisse erreicht werden konnten.

Herr Schumann weist zum Stichwort „barrierefrei“ darauf hin, dass sich die Planung am Bestand orientieren muss und im Rahmen dessen entwickelt werden wird, was bei „Siegen – zu neuen Ufern“ begonnen wurde. Verbesserungsvorschläge sollten Dialog besprochen werden. Das Thema Schwammstadt wurde weitgehend berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Siegen beschließt die Aussagen des Gestaltungshandbuchs mitzutragen und in den künftig zu schließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Campus Unteres Schloss GmbH und der Stadt Siegen aufzunehmen.

**Beratungsergebnis: Einstimmig dafür, 0 Enthaltungen**

**9. AfSWSL 09.12.2021**

**8. Sitzungstermine 2022 und Termine der Firmenbesichtigungen im Jahr 2022**

Vorlage Nr. VL 665/2021

Herr Rujanski erinnert daran, dass die Besichtigungen um 16.00 Uhr beginnen und bittet um rechtzeitige Anmeldung, damit sich die Firmen auf den Besuch vorbereiten können.

=> *Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften des Rates der Universitätsstadt Siegen nimmt die Sitzungstermine, sowie die Termine zu den geplanten Firmenbesichtigungen im Jahr 2022 zur Kenntnis.*

**9. AfSWSL 09.12.2021**

**9. Festsetzung der Mietkonditionen für die Siegerlandhalle, die Bismarckhalle und die von der Universitätsstadt Siegen bewirtschafteten Bürgerhäuser ab dem 01.01.2022**

Vorlage Nr. VL 667/2021

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Siegen beschließt die Mietanpassung entsprechend der in der Verwaltungsvorlage genannten Konditionen ab dem 01.01.2022.

**Beratungsergebnis: Einstimmig dafür, 0 Enthaltungen**

**9. AfSWSL 09.12.2021**

**10. Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Geisweid, Standort ELIH-Gelände**

Vorlage Nr. VL 681/2021

Frau Schneider verweist auf die von der Fraktion Die Linke vorgetragene Position gegen die Planung. Ihres Erachtens geht es nicht darum, Konkurrenz zu verhindern sondern darum, dass Kaufkraft aus dem Zentrum abgezogen wird. Sie ist überzeugt, dass Kunden nach dem Einkauf im Discounter nach Hause fahren und nicht noch den Weg in die Läden in der Einkaufsstraße machen werden. Diese Geschäfte leben aber von Laufkundschaft und werden zunehmend unattraktiv. Nicht nachvollziehbar ist auch, warum an zwei anderen Standorten in Geisweid ALDI-Märkte geschlossen wurden, wenn angeblich alle Geisweider diesen wünschen.

Die Position der Grünen zu dem Thema ist bekannt, so Frau Stoker, und wird sich auch nicht durch das genannte Gutachten ändern. Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem Elih-Gelände – gleich welche Firma den Zuschlag bekommt – ist die falsche Entwicklung für diesen Standort. Darüber hinaus hält sie die Herangehensweise bei der Erstellung des

Gutachtens für fragwürdig, den mit dem Gesamteinzelhandelsentwicklungskonzept befassten Gutachter, hier im Vorgriff auf das Ergebnis, mit einem Teilgutachten zu betrauen.

Herr Nüchtern schließt sich den Einwänden an. Fraglich ist für die FDP-Fraktion darüber hinaus, ob die Begründung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes hinsichtlich der Bewertung der Kundenströme und der Umsatzentwicklung ausreicht, wenn ein anderer Investor zum Zuge kommen sollte. Der Arbeitsauftrag an den Gutachter wurde seines Erachtens nicht neutral gestellt, da bereits sehr lange von „ALDI“ anstelle von „Discounter“ die Rede ist.

Herr Schumann hält fest, dass, auch auf Wunsch der Politik, die Verwaltung selbst und nicht der Investor (wie sonst bei ähnlichen Vorhaben üblich) proaktiv das Gutachten in Auftrag gegeben hat. Verwaltungsseitig hat man sich auch immer um eine neutrale Bezeichnung des Projektes bemüht. Das Gutachten bezieht sich auf den Betriebstyp Discounter. Die Bezeichnung ALDI wurde aus der Geisweider Bürgerschaft und der Politik vorgebracht. Die Schließung der beiden Märkte ist darauf zurück zu führen, dass die Standorte nicht mehr mit der Unternehmensstrategie übereinstimmen.

Die SPD-Fraktion hat von Anfang an die Ansiedlung eines Discounters befürwortet, erklärt Frau Wagener. Daher ist zu begrüßen, dass die Analyse diese Position bestätigt.

Bürgermeister Mues betont, dass ihm gegenüber in vielen Gesprächen mit der Bürgerschaft der Wunsch nach einem ALDI-Markt geäußert und der Vorwurf erhoben wurde, die Ansiedlung von ALDI werde verhindert. Diesbezüglich ist klar herauszustellen, dass die Verwaltung keinen Einfluss darauf hat, mit welchem Investor der Eigentümer ins Geschäft kommt. Ein anderer Standort für einen Discounter im Stadtteil und mit nächstmöglicher Entfernung zum Zentrum ist nicht vorhanden.

Frau Krippendorf erläutert im Verlauf der weiteren Diskussion die verschiedenen Konzeptebenen. Die konkrete fachliche Betrachtung wird eigentlich im Rahmen eines Bebauungsplanes vorgenommen. In diesem Fall erging aber aus dem Konzeptionsbeschluss heraus der Auftrag an die Verwaltung, erst die Verträglichkeit der Ansiedlung eines Discounters zu untersuchen. Sie appelliert, das in der Offenlage befindliche gesamtstädtische Entwicklungskonzept losgelöst von dieser konkreten Standortbetrachtung zu sehen.

Die UWG-Fraktion hatte sich für einen Discounter an diesem Standort ausgesprochen, so Herr Langer. Er persönlich kann bestätigen, dass im Zentrum sei der Eröffnung des REWE-Marktes mehr Laufkundschaft festzustellen ist. Kritik ist jedoch an die unzulängliche unattraktive Gestaltung der öffentlichen Flächen zu richten.

=> *Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften nimmt den ersten Entwurf der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem ELIH-Gelände zur Kenntnis. Die Verwaltung wird gemäß VL 178/2021 die Projektbegleitung mit der Zielrichtung der Entwicklung von Einzelhandel, Wohnen und einer Kindertagesstätte auf dem Gelände fortsetzen, welche voraussichtlich in der Aufstellung eines Bebauungsplanes münden wird.*

**11. Mitteilungen der Verwaltung**

Keine Mitteilungen

**9. AfSWSL 09.12.2021**

gez.  
Vorsitzender

gez.  
Schriftführerin

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4  
Bereich: Stadtentwicklung  
Bearbeitet von: Frau Peter

Siegen, 02.11.2021

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Bezirksausschuss V - Siegen-West	09.12.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften	09.12.2021
Haupt- und Finanzausschuss	15.12.2021

Kurzbezeichnung:

**Durchführungsbeschluss für einen Werkstatt-Prozess mit Bürgerbeteiligung zur Erarbeitung eines Gestaltungsentwurfs für die Ortsmitte Trupbach**

### Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss des Rates der Universitätsstadt Siegen beschließt:

1. die Durchführung eines Werkstatt-Prozesses zur Erarbeitung eines Gestaltungsentwurfs für die Ortsmitte Trupbach,
2. die Ausschreibung des Werkstattprozesses an externe Dienstleister,
3. die Antragstellung auf das Förderelement „Heimat-Werkstatt“ des Landesförderprogramms „Heimat. Zukunft. Nordrhein-Westfalen. Wir fördern, was Menschen verbindet“.

### Sachverhalt / Begründung:

#### **Projektrahmen und Hintergrund**

Die Verwaltung schlägt vor, die Ortsmitte von Trupbach aufzuwerten und hierzu unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger einen Gestaltungsentwurf zu erarbeiten.

In Trupbach fehlt ein Dorfplatz mit Aufenthaltsqualität, gleichzeitig ist die Ortsmitte im Bereich der Trupbacher Straße (Ortsdurchfahrt) durch starken Durchgangsverkehr gekennzeichnet. Auch der für den Ort namensgebende Trupbach, der durch die Ortsmitte fließt, ist nicht zugänglich oder erlebbar.

Im 2018 erstellten DIEK Trupbach wurden im "Handlungsfeld 3" verschiedene Maßnahmen definiert, die dazu beitragen sollen, die Ortsmitte aufzuwerten.

Dazu zählen:

- Projekt 3.1: Verkehrsberuhigung Ortsmitte
- Projekt 3.2: Aufwertung Umfeld Kapellenschule
- Projekt 3.3: Aufwertung Ortsmitte (sog. Buswende)
- Projekt 3.4: Bachläufe erlebbar machen
- Projekt 3.5: Straßenraumbegrünung Trupbacher Straße

Diese Maßnahmen überschneiden sich räumlich und bedingen sich gegenseitig. Eine ganzheitliche Planung und abgestimmte Vorgehensweise ist somit erforderlich.

### **Projektbeschreibung**

Bei dem angestrebten Konzept für die Ortsmitte Trupbach sind die oben beschriebenen Maßnahmen aufeinander abzustimmen und somit auch die verschiedenen Bedürfnisse unterschiedlicher Interessengruppen in Einklang zu bringen. Insbesondere die verkehrlichen Erfordernisse zur Erneuerung der Ortsdurchfahrt (wie z. B. Straßenquerschnitt, Kurvenradien oder Haltestellen) werden hierbei den Rahmen vorgeben, innerhalb dessen sich die Gestaltung des öffentlichen Raums bewegen kann. Mit der Straßenplanung wird die zuständige Fachabteilung im Jahr 2022 beginnen, so dass die Erkenntnisse aus der laufenden Planung im Werkstattprozess Berücksichtigung finden müssen bzw. Anpassungen der Werkstatt-Ergebnisse an die verkehrlichen Bedingungen erforderlich sein können.

Da die Akzeptanz der Umgestaltung durch die Bürgerinnen und Bürger von entscheidender Bedeutung für das Gelingen des Projektes mit der Schaffung einer attraktiven Ortsmitte für alle ist, sollen diese durch eine frühzeitige Beteiligung bereits bei der Konzepterstellung mit eingebunden werden. Durch den angestrebten offenen Diskussionsprozess sollen die Bürgerinnen und Bürger angeregt werden, sich in die Entwicklung ihres Wohnumfeldes und ihrer Ortsmitte einzubringen.

Empfohlen wird, unter Beteiligung eines Fachplanungsbüros eine Planungswerkstatt mit den Bürgerinnen und Bürgern durchzuführen, um die Wünsche und Bedürfnisse aus der Bürgerschaft mit den fachlichen Anforderungen an Straßenbau, Gewässerausbau und Freiraumgestaltung überein bringen zu können.

Der Werkstattprozess soll in enger Abstimmung mit der Verwaltung durch ein externes Planungsbüro durchgeführt werden, das Erfahrungen sowohl in Partizipationsprozessen als auch in der Freiraumgestaltung mitbringt. Zum Leistungsumfang zählen zum einen die Organisation, Vorbereitung und Durchführung der Bürgerveranstaltungen sowie deren Dokumentation. Als Ergebnis des Beteiligungsprozesses soll zudem ein Gestaltungsentwurf der Ortsmitte von Trupbach als Grundlage für weitergehende Planungen erarbeitet werden. Außerdem sollen einzelne Maßnahmen und Teilprojekte inklusive Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan definiert und priorisiert werden.

### **Finanzierung:**



Die Verwaltung schlägt vor, die Förderung des Werkstatt-Prozesses über das Förderprogramm „Heimat. Zukunft. Nordrhein-Westfalen. Wir fördern, was Menschen verbindet“, Förderelement „Heimatwerkstatt“ zu beantragen. Der Förderantrag kann jederzeit gestellt werden, der Fördersatz beträgt bis zu 80 % der förderfähigen Gesamtkosten.

Die Gesamtkosten des Werkstattprozesses und der entsprechende Eigenanteil ergeben sich aus den Angeboten der interessierten Planungsbüros. Aus Erfahrung der durchgeführten Heimatwerkstatt zur Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Bürgerhaus Seelbach rechnet die Verwaltung mit Kosten von ca. 20.000 €.

Finanzielle Auswirkungen            ja            nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objektbezogene Einzahlungen	Abstimmung mit dem Kämmerer ist erfolgt.
20.000 € (Schätzung)		4.000 € (bei Bewilligung der Förderung)	16.000 € (bei Bewilligung der Förderung)	ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.

Veranschlagung

im Finanzplan	im Ergebnisplan	Nein	Ja, mit	Kostenträger/ Investitionscode
2022			25.000 €	A090201201 Sachkonto 5318800

Klimaschutz

Klimarelevanz	Veränderungen CO <sub>2</sub> -Emissionen	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen	Bestehen alternative Handlungsoptionen?
Nein Ja, positiv Ja, negativ Prüfbedarf	erhebliche Reduktion geringe Reduktion geringe Erhöhung erhebliche Erhöhung	Ja Nein Unbekannt	Nein Ja
<b>Erläuterung Klimarelevanz</b> Durch den o.a. Beschluss wird keine Klimarelevanz ausgelöst.			
<b>Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)</b>			

In Vertretung

gez.

Schumann  
Stadtbaurat

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

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4  
Bereich: Stadtentwicklung  
Bearbeitet von: Katinka Bätzing

Siegen, 20.10.2021

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

<b>Bauausschuss</b>	<b>08.12.2021</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften</b>	<b>09.12.2021</b>
<b>Bezirksausschuss V - Siegen-West</b>	<b>09.12.2021</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>15.12.2021</b>

Kurzbezeichnung:

**Innensanierung und Erweiterung BGH Seelbach – Umsetzung des Nutzungskonzeptes und Beantragung von Fördermitteln**

### Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss der Universitätsstadt Siegen beauftragt die Verwaltung

1. die Innensanierung des Bürgerhauses Seelbach gemäß beschlossenem Nutzungskonzept vorzubereiten und umzusetzen,
2. mit der Beantragung von Fördermitteln aus dem Förderprogramm „Heimat-Zeugnis“ des Landes NRW.

### Sachverhalt / Begründung:

#### **Projektrahmen / Hintergrund:**

Im Jahr 2018 wurde für den Stadtteil Siegen-Seelbach gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern das Dorfinnenerneuerungskonzept (DIEK) entwickelt und vom Rat der Stadt Siegen beschlossen. Als wesentliches Ziel des DIEK wurde die attraktive Gestaltung und Entwicklung der Ortsmitte definiert.

Traditioneller Ortsmittelpunkt, sozialer Treffpunkt und Veranstaltungsort Seelbachs ist das zentral gelegene Bürgerhaus, das sich im Eigentum der Stadt Siegen befindet und durch den Heimatverein Seelbach unterhalten und genutzt wird.

Zentraler Wunsch der Bürgerschaft ist die Entwicklung des Bürgerhauses hin zu einem lebendigen Begegnungsort, der vielfältige Nutzungen ermöglicht und entsprechende Angebote bereitstellt. Bevor das Bürgerhaus aber intensiver und von mehr Akteuren genutzt werden kann, sind am gesamten Gebäudekomplex Sanierungsmaßnahmen notwendig. Somit wurde das Projekt „Sanierung des Bürgerhauses Seelbach“ im DIEK als zentrales Leitprojekt definiert.

Für die Umsetzung wurde das umfangreiche Projekt in zwei Teilprojekte gegliedert, die Außen- und die Innensanierung. Die Außensanierung wird aktuell mithilfe von Fördermitteln aus dem Dorferneuerungsprogramm des Landes NRW umgesetzt und ist größtenteils bereits abgeschlossen.

Zur Vorbereitung der Innensanierung wurde 2020 ein Werkstattprozess mit Bürgerbeteiligung durchgeführt und daraus resultierend durch ein Fachplanungsbüro ein tragfähiges Nutzungskonzept für das Bürgerhaus entwickelt, das als Grundlage für den geplanten Umbauprozess im Inneren dient.

Dieses Nutzungskonzept wurde im März 2021 durch den Rat der Universitätsstadt Siegen beschlossen und die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes beauftragt (VL 168/2021). Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die Nutzung des Obergeschosses (OG) möglichst barrierefrei gestaltet werden soll.

### **Projektbeschreibung:**

Es ist vorgesehen, das Erdgeschoss (EG) durch eine Reihe von Maßnahmen barrierefrei zu gestalten. Dazu zählen nicht nur solche Maßnahmen, die die Nutzung durch mobilitätseingeschränkte Personen erleichtern (wie ein zusätzliches behindertengerechtes WC), sondern auch Unterstützungen für seh- und hörbehinderte Menschen (hallschützende Materialauswahl, Integration optischer und taktiler Elemente).

Das Sanierungskonzept sieht ebenfalls eine Neuordnung des im EG angeordneten Bürgersaals vor. Im Zuge der Neuordnung ist eine bauliche Erweiterung in Form eines eingeschossigen Anbaus erforderlich, welcher in den früheren Kostenschätzungen natürlich noch nicht berücksichtigt wurde. Der Mehrwert liegt aber darin, dass der Ablauf von Veranstaltungen im Bürgersaal besser organisiert und durchgeführt werden kann. Der Anbau beinhaltet eine Küche und diverse Lagerräume und bietet somit die Möglichkeit, verschiedenste Veranstaltungen durchführen zu können. In der Verlängerung des Anbaus schließt eine Terrasse an, die über eine Rampe mit dem Außenbereich verbunden ist. So kann auch dort die Barrierefreiheit gewährleistet werden und gleichzeitig eine Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich mit Spielplatz geschaffen werden.

Durch die Errichtung des Anbaus wird ein Umfahren des Gebäudes erschwert. Dies sollte bei der im Nachgang anstehenden Planung der Freiflächen berücksichtigt werden.

Im Obergeschoss (OG) des Bürgerhauses sollen nun Büroräume ohne öffentliche Nutzung eingerichtet werden, da eine bauliche Integration eines Aufzuges in das denkmalgeschützte Gebäude sehr aufwendig und nur schwer in den bestehenden Grundriss mit Treppenhaus zu integrieren wäre. Zudem hätte eine barrierefreie Nutzung des Obergeschosses zur Folge, dass ein zweiter Rettungsweg aus dem OG notwendig werden würde, um auch die Rettung mobilitätseingeschränkter Personen aus dem OG im Ernstfall gewährleisten zu können. Sollte es dennoch zu Situationen kommen, in denen Nutzer der Büroräume auf Barrierefreiheit angewiesen sind, können die barrierefrei erschlossenen Räume im EG (bspw. das Klassenzimmer) zusätzlich genutzt werden, so dass auf eine barrierefreie Erschließung des OGs verzichtet werden kann. Diese Vorgehensweise wurde so auch mit Frau Massenhove (Beauftragte für Menschen mit Behinderung der Stadt Siegen) abgestimmt.

Die Verwaltung kommt daher nach sorgfältiger Prüfung und Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine barrierefreie Erschließung des OG funktional-räumlich nur sehr schwer umsetzbar ist und die Mehrkosten sowie die Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten der ohnehin geringen Nutzflächen im OG eine Herstellung nicht rechtfertigen würde.

### **Umsetzung und Finanzierung:**

Die Umsetzung der Innensanierung ist der nächste logische Schritt im Projekt nach der Außensanierung und der Entwicklung des Nutzungskonzeptes. Ohne Innensanierung kann das Bürgerhaus nicht wie geplant mit Leben gefüllt werden. Auch die zahlreichen Seelbacher Bürgerinnen und Bürger, die sich mit viel Engagement an der Erarbeitung des Nutzungskonzeptes beteiligt haben, erwarten nun eine Umsetzung ihrer Ideen. Somit ist die Innensanierung als wichtiger Baustein der Dorfentwicklung in Seelbach zu sehen und sollte höchste Priorität bei der Umsetzung der Maßnahmen aus dem DIEK haben.

Zur Umsetzung der Innensanierung schlägt die Verwaltung vor, Fördermittel beim Förderprogramm „Heimat. Zukunft. Nordrhein-Westfalen. Wir fördern, was Menschen verbindet.“ (Förderelement „Heimat-Zeugnis“) zu beantragen. Fördergegenstand dieses Programmes sind Projekte und Maßnahmen, mit denen in herausragender Weise lokale und regionale Geschichte sowie Traditionen aufgearbeitet und öffentlich präsentiert werden. Ein wichtiges Kriterium des Förderprogramms ist es, dass durch die Maßnahmen ein Mehrwert für die Nutzer und die Dorfgemeinschaft geschaffen wird, neue Nutzungsmöglichkeiten entstehen und der Heimatgedanke repräsentiert wird. Es wird eine Förderquote von bis zu 80 % in Aussicht gestellt.

Das Förderprogramm beinhaltet ein zweistufiges Antragsverfahren, eine Antragsfrist gibt es nicht. Im ersten Schritt ist im Antrag das Projekt zu beschreiben und die Kosten grob zu benennen. Ziel der Verwaltung ist es, den Antrag im Dezember zu stellen. Mit der Entscheidung, ob das Projekt gefördert wird, wird ca. zwei Monate später gerechnet, also im Frühjahr 2022. Kommt es zu einer Bewilligung, muss der Antrag qualifiziert werden, das heißt, die Konkretisierung der Planung inkl. Kostenberechnung muss erfolgen. Wenn die Bewilligung vorliegt, erfolgt die weitere Planung der Innensanierung inklusive Erstellung des Brandschutzkonzeptes, sodass in 2022 der Bauantrag gestellt wird und die Umsetzung ab 2023 erfolgen kann.

Die Planungen zur Innensanierung setzen die Vorgaben des im März 2021 beschlossenen Nutzungskonzeptes (VL 168/2021) um. Eine vorläufige Kostenschätzung geht von Sanierungskosten in Höhe von 613.826 € aus. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass die Kosten der Inneneinrichtung und der besonderen technischen Ausstattung nicht Bestandteil der Kostenberechnung sind und diese die Gesamtkosten für das Projekt noch erhöhen können. Bei einer erfolgreichen Bewerbung beim Förderprogramm „Heimat. Zukunft. Nordrhein-Westfalen. Wir fördern, was Menschen verbindet.“ (Förderelement „Heimat-Zeugnis“) und anschließender Umsetzung der Maßnahmen würden, mit einer in Aussicht gestellten Förderquote von 80 %, folgende Kosten auf die Stadt Siegen zukommen:

Voraussichtliche Kosten Innensanierung (geschätzt)	613.826 €
Förderquote	80 %
Fördersumme	491.061 €
Eigenanteil	122.765 €

Der HFA beauftragt die Umsetzung vorbehaltlich der Förderzusage durch das Förderprogramm „Heimat. Zukunft. Nordrhein-Westfalen. Wir fördern, was Menschen verbindet.“ (Förderelement „Heimat-Zeugnis“).

Erfolgt keine Förderzusage durch das Förderelement „Heimat-Zeugnis“, wird im Jahr 2022 versucht, eine Förderung aus anderen Förderzugängen zu erhalten.

#### Finanzielle Auswirkungen ja nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objektbezogene Einzahlungen	Abstimmung mit dem Kämmerer ist erfolgt.
613.826		613.826 122.765	ohne Förderung mit Förderung	ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.

#### Veranschlagung

im Finanzplan	im Ergebnisplan	Nein	Ja, mit	Kostenträger/ Investitionscode
2022				785xxxx Sachkonto

#### Klimaschutz

Klimarelevanz	Veränderungen CO <sub>2</sub> -Emissionen	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen	Bestehen alternative Handlungsoptionen?
Nein Ja, positiv Ja, negativ Prüfbedarf	erhebliche Reduktion geringe Reduktion geringe Erhöhung erhebliche Erhöhung	Ja Nein Unbekannt	Nein Ja
<b>Klimarelevanz</b> Durch den Beschluss der Vorlage wird keine Klimarelevanz ausgelöst.			
<b>Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)</b>			

--

in Vertretung

gez.

Henrik Schumann  
Stadtbaurat

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



Abbildung: Nutzungsänderung, An- und Umbau Erdgeschoss,  
Entwurf: Technische Gebäudewirtschaft, Stadt Siegen

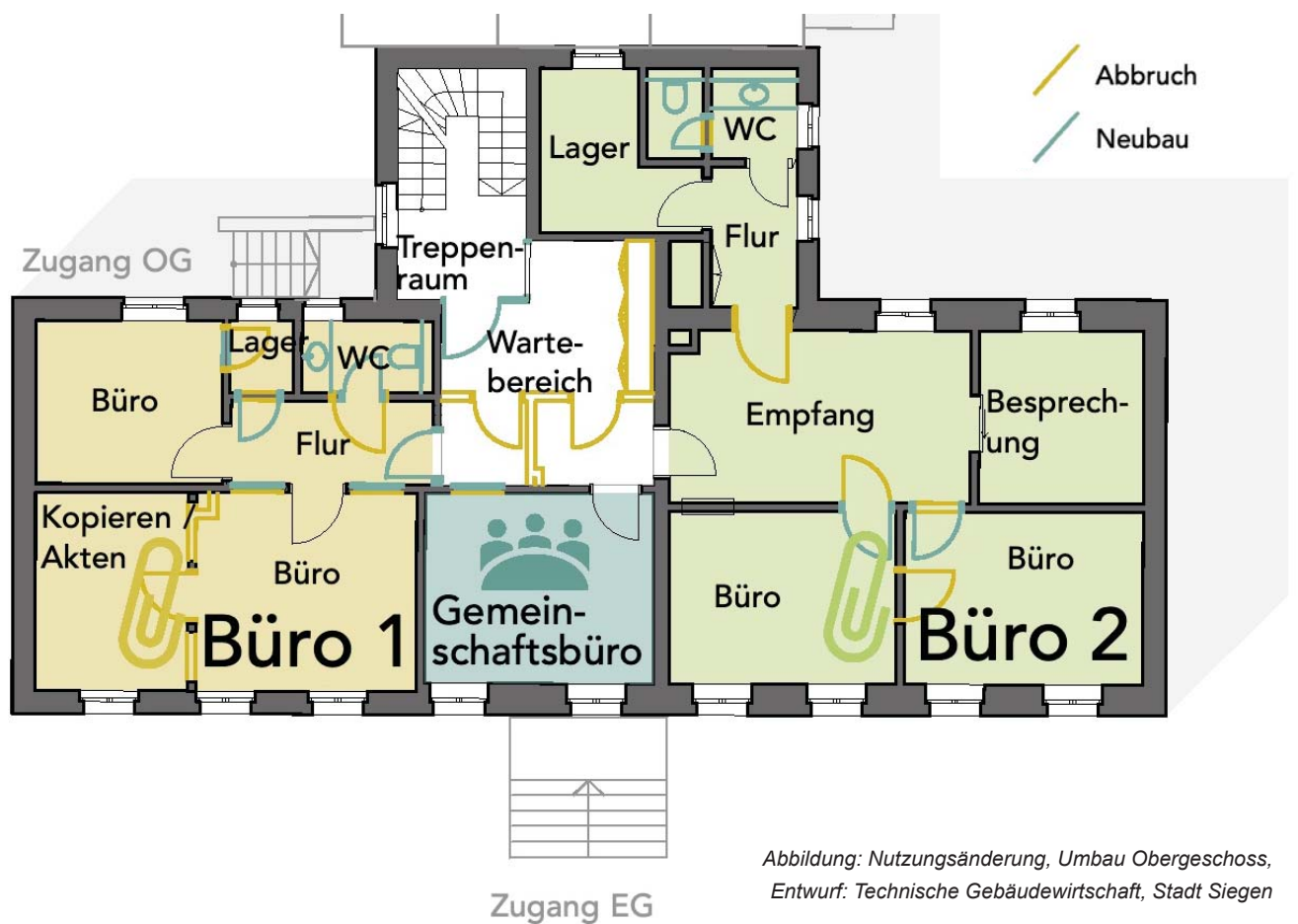


Abbildung: Nutzungsänderung, Umbau Obergeschoss,  
Entwurf: Technische Gebäudewirtschaft, Stadt Siegen



## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4  
Bereich: Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Bearbeitet von: Philipp Springmann und Patrick Schneider

Siegen, 16.11.2021

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

<b>Ausschuss für Umwelt, Klima und Energie</b>	<b>07.12.2021</b>
<b>Bauausschuss</b>	<b>08.12.2021</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften</b>	<b>09.12.2021</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>15.12.2021</b>
<b>Rat</b>	<b>22.12.2021</b>

Kurzbezeichnung:

**Siegen.Wissen verbindet - Gestaltungshandbuch für Architektur und Freiraum**

### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Siegen beschließt die Aussagen des Gestaltungshandbuchs mitzutragen und in den künftig zu schließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Campus Unteres Schloss GmbH und der Stadt Siegen aufzunehmen.

### Sachverhalt / Begründung:

Die Universität Siegen hat sich im Laufe der letzten Jahre an unterschiedlichen Standorten in der Stadt entwickelt. Neben dem Campus Unteres Schloss am Fuße der Oberstadt, dem Emmy-Noether-Campus westlich der Innenstadt und der Universitätsverwaltung im Zentrum Siegens liegt der Großteil der Fakultäten auf dem Haardter Berg mit den drei Campusstandorten an der Adolf-Reichwein-Straße, Hölderlinstraße und Paul-Bonatz-Straße. Das Stadtentwicklungsprojekt „Siegen.Wissen verbindet“ (früher: Uni (kommt) in die Stadt) sieht die Umsiedlung von zwei Fakultäten der Universität vom Haardter Berg in die Innenstadt vor, um so den Campus am Unteren Schloss mit zwei weiteren Campusbereiche in unmittelbarer Nähe zu ergänzen.

Wichtig für die Stadt Siegen im gesamten Prozesslauf war und ist, an der Einbindung der baulichen Entwicklung, der städtebaulichen Aufwertung und der Nutzung der Synergien mitzuwirken. Hierzu wurde Ende 2019 ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Im Juni 2020 fand die Preisgerichtssitzung statt. Im Anschluss wurde der erste Preisträger, eine Bürogemeinschaft aus Machleidt GmbH – Städtebau + Stadtplanung, SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH und Winkelmüller Architekten, damit beauftragt, den Wettbewerbsentwurf weiterzuentwickeln und in einen Masterplan inklusive Gestaltungshandbuch für Architektur und Freiraum zu überführen. Beide Planwerke liegen nun in der finalen Fassung vor und sind als Anlage beigelegt. Der Masterplan bildet den städtebaulichen Rahmen der zukünftigen Universitätsentwicklung für den Campus Nord (Bereich Vordere Friedrichstraße) und den Campus Süd (Bereich Löhrtor und Häutebachweg) und stellt die Grundlage für die Festsetzungen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne (Nr. 389 „Vordere Friedrichstraße“, Nr. 445 „Häutebachweg/Löhrtor“) dar.

Das Gestaltungshandbuch gibt die Leitlinien und Grundsätze für die Gestaltung der Universitäts-Neubauten und der zu entwickelnden Freiräume vor. Damit soll eine hohe gestalterische Qualität sichergestellt und die beiden Campusbereiche verträglich in das bestehende Stadtbild in der Innenstadt eingefügt werden. Gleichzeitig lässt das Handbuch dem Bauherren und den zukünftigen Architekten und Investoren bei der konkreten Objektplanung einen gewissen gestalterischen Spielraum im Rahmen der „Leitplanken zur baulichen Umsetzung“. Die Gestaltungsvorgaben wurden aus den grundsätzlichen Regelungen der „Gestaltungssatzung Innenstadt“ unter Betrachtung der jeweiligen, in der Örtlichkeit vorhandenen Quartiersmerkmale abgeleitet.

### **Zum Gestaltungshandbuch**

In der Einleitung (Seiten 10 bis 31) werden der Sinn und die Anwendung des Handbuchs, die Einbindung in bestehende städtebauliche Rahmenbedingungen, die Verknüpfung mit dem Leitbild und den Zielen des Masterplans und die Entwurfsprinzipien des Masterplans in Kürze vorgestellt.

Folgenden Themen, die die Gestaltungsvorgaben betreffen, widmet sich das Gestaltungshandbuch:

### **Gebäude-Gestaltungsvorgaben (Seiten 36 bis 96)**

#### ▪ **Baukörper**

Campus Nord: Blockrandbebauung zwischen Sand- und Friedrichstraße, Solitäre am Siegberghang, 3 - 5 geschossig: 5 Geschosse im Kernbereich, Angleichung der Gebäudehöhen an die Bestandsbauten in den Randbereichen

Campus Süd: Solitäre entlang der Weiß, Aufnahme der Gebäudekubaturen südlich der Weiß, größtenteils 4 Geschosse (zum Altstadtparkhaus in Teilbereichen bis 6 Geschosse)

#### ▪ **Fassadengestaltung**

Campus Nord: Lochfassade, raumhohe Fenster, regionaler und nachhaltiger Naturstein oder vergleichbarer Klinker, grau/braun/beiger Farbton, Fassadenbegrünung vorwiegend zu den Rückseiten/Innenhöfen,

Campus Süd: geschosshohe Fassadepaneele (Holz, metallisch anmutende Materialien, oder „smart“), raumhohe Fenster, Fassadenbegrünung grundsätzlich an allen Seiten denkbar

- **Dachlandschaft:** Besondere Bedeutung als 5. Fassade durch vorhandene Topographie, Flachdächer mit Nutzung (extensive Dachbegrünung, Dachterrassen und Photovoltaikanlagen), Gebäude zur Sandstraße auch mit Satteldach denkbar
- **Erdgeschosszone/Eingänge:** Rücksprünge im Erdgeschoße für Gebäudeeingänge (auch bei Tiefgaragen Ein-/Ausfahrten am Campus Nord), belebte Erdgeschosszonen im Sinne eines öffentlichen Marktplatzes im Bereich des Angers am Campus Nord und grundlegend am Campus Süd, fließender Übergang zwischen Außen- und Innenbereich (Schaufenster), gute Sichtbarkeit der Adressbildung,
- **Verbindungsbrücken:** Verglaste Verbindungsbrücken in den Obergeschossen als direkte Verbindung zwischen Instituten

#### **Freiraum-Gestaltungsvorgaben (Seiten 100 bis 132)**

- **Struktur/Identität:**

Campus Nord: Urbaner öffentlicher Raum mit dem Anger als Campusmitte in Kombination mit kleinteiligen, gebäude- und nutzungsbezogenen Campus-Gärten in den Innenhöfen (halb-öffentliche Räume), Durchwegung möglich

Campus Süd: Naturnaher öffentlicher Raum mit ökologischen Funktionen und urbanen Aufenthaltsbereichen als Promenadenweg entlang der Weiß und gleichzeitig urbanen Platzgestaltung am Einmündungsbereich der Radfahrstraße Häutebachweg sowie mit der Treppenanlage zur Weiß hin

- **Oberflächengestaltung**

Campus Nord: Straßenraum in Großsteinpflaster mit Einfassung durch Kleinsteinpflaster an den Rändern, Anger und Gehwegflächen mit Natursteinplatten, Freitreppe in Beton, Innenhöfe in Betonwerkstein

Campus Süd: Bereiche rund um die Universitätsgebäude in Kleinsteinpflaster (auch Promenadenweg), Promenadenmauer und Sitzstufen südlich des Architekturgebäudes (heute Hallenbad) in Beton, Fahrradstraße Häutebachweg in Possehlbelag, Gehwegflächen mit Natursteinplatten

- **Bepflanzung**

Campus Nord: Platzgehölze mit lockerer Krone am Anger, Gehölze mit starken Blühaspekten in den Innenhöfen, stadtklimaresiliente Straßengehölze mit aufrechtem Wuchs, Gehölze mit schirmartigen Wuchs auf der Freitreppe, bepflanzte Gartensäume und vereinzelt Rasenflächen

Campus Süd: Gehölze an entstehenden Plätzen mit lockerer Krone, Gehölze am Löhrtor mit aufrechtem Wuchs (Bildung Eingangstor), Gehölze an Sitzstufen mit Blühaspekten, stadtklimaresiliente Straßengehölze, vereinzelt Gehölze im Auenraum der Weiß mit Staunässeverträglichkeit, Auenwiesen und vereinzelt Rasenflächen

- **Ausstattung:** klassische Sitzmöbel in den öffentlichen Räumen (orientiert an vorhandenen Möbeln in der Innenstadt), moderne und farbenfrohe Sitzmöbel in den Innenhöfen und vereinzelt am Campus Süd denkbar, Mastleuchten in den Straßenräumen, Pollerleuchten in den Innenhöfen am Campus Nord
- **Barrierefreiheit:** wenig Neigung der Wege und Plätze, ausreichende Kontraste zwischen Geh- und Fahrbahnen, gut rollbare Beläge, Aufzug im Hörsaalgebäude am Campus Nord
- **Klimaresilienz:** versiegelte Bereiche werden reduziert, Materialien möglichst mit regionaler Herkunft ausgewählt, zahlreiche Gehölze werden gepflanzt und Pflanz- und Freiflächen entstehen, Freilegung der Weiß und Schaffung von Auenflächen

**Fazit:** Der Campus Nord und der Campus Süd sollen eigenständige Identitäten entwickeln, die sich aus der Umgebung und den individuellen freiraumplanerischen und architektonischen Vorgaben ableiten lassen. Daraus ergeben sich je Campusstandort eigene Gestaltungsvorschläge.

Der Campus Nord ist als urbaner und dicht bebauter Stadtraum mit Grün- und Freiflächenbereichen, die sich in halböffentliche und öffentliche Flächen aufteilen, konzipiert.

Der Campus Süd soll eine aufgelockerte Baustruktur erhalten, die durch einen naturnahen und ökologisch wertvollen Freiraum entlang der Weiß sowie weitere urbane Freiflächen flankiert wird.

Zugleich soll die „Verwandtschaft“ der beiden Campusbereiche in ihrer Funktion als Teil des künftigen Innenstadt-Campus durch sich wiederholende freiraumgestalterische Elemente wie z. B. Oberflächen, Materialien, Sitzmöbel, Leuchten oder Gehölze erkennbar sein.

#### **Weiteres Vorgehen:**

Die Umsetzung des Masterplans inklusive des Gestaltungshandbuchs erfordert es, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, sodass für beide Quartiere neue Bebauungspläne (Nr. 389 „Vordere Friedrichstraße“ und Nr. 445 „Häutebachweg / Löhrtor“) aufgestellt werden. Die jeweiligen Geltungsbereiche beschreiben nicht ausschließlich die reinen Campusbereiche, sondern die jeweiligen umgebenden Quartiere, für welche die Gestaltungssatzung Innenstadt gilt. Das Handbuch selbst kann nicht vollumfänglich Gegenstand der Gestaltungssatzungen oder der Bebauungspläne werden, da im Rahmen der Abwägung zwischen den öffentlichen, städtebaulichen Belangen und den privaten Belangen solch einschneidende Vorgaben nicht rechtsicher festgesetzt werden können.

Durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags wird das Gestaltungshandbuch jedoch für die universitären Bauvorhaben zu einer verbindlichen Grundlage, mit dem die Bauherren, Architekten und Investoren, aber auch die Stadt (für die öffentlichen Räume) verpflichtet sind, sich an die entsprechenden Vorgaben zu halten bzw. diese an etwaige Beauftragte oder Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Der Beschluss zur Offenlage der beiden Bebauungsplanentwürfe inklusive aller Fachgutachten ist nach aktueller Zeitplanung für Mitte 2022 vorgesehen. Bis Jahresende 2022 soll der Satzungsbeschluss vom Rat der Stadt Siegen gefasst werden.

**Finanzielle Auswirkungen**      ja      nein

Das Gestaltungshandbuch selber löst keine finanziellen Wirkungen aus. Erst bei Anwendung der Aussagen des Handbuchs im Rahmen der baulichen Umsetzung entstehen Kosten.

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objektbezogene Einzahlungen	Abstimmung mit dem Kämmerer ist erfolgt.  ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.
---------------------------	-----------------------	--------------------------	--	--

#### Veranschlagung

im Finanzplan	im Ergebnisplan	Nein	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?
Nein Ja, positiv Ja, negativ Prüfbedarf	erhebliche Reduktion geringe Reduktion geringe Erhöhung erhebliche Erhöhung	Ja Nein Unbekannt	Nein Ja
<b>Erläuterung Klimarelevanz</b>  Die beiden neu entstehenden Campusbereiche in der Innenstadt sollen klimaneutral sein. Die Aussagen des Handbuchs entsprechen dem Ziel einer nachhaltigen Projektentwicklung.			
<b>Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)</b>			

in Vertretung

gez.

Henrik Schumann  
Stadtbaurat

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

Anlagen(n):

1. Siegen.Wissen verbindet – Masterplan
2. Siegen.Wissen verbindet – Gestaltungshandbuch

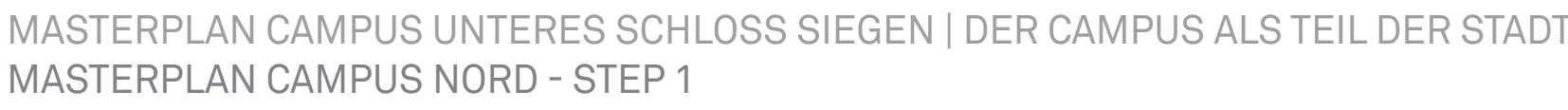




MASTERPLAN CAMPUS UNTERES SCHLOSS SIEGEN | DER CAMPUS ALS TEIL DER STADT  
MASTERPLAN LANGFRISTIGE ENTWICKLUNG - STEP 2

M 1:1.000 (DIN A0)  
STAND: 26. OKTOBER 2021

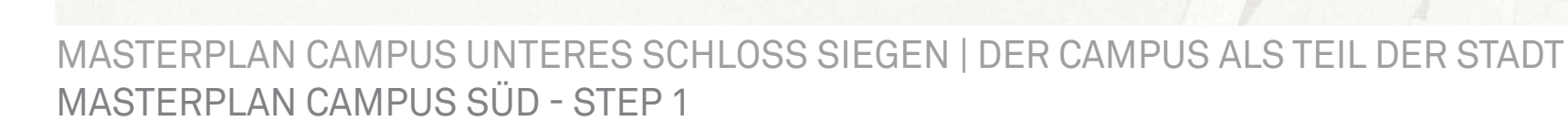




SCHNITT CAMPUS NORD | M 1:500







SCHNITT CAMPUS SÜD | M 1:500







# GESTALTUNGSHANDBUCH

## SIEGEN–WISSEN VERBINDET

DER CAMPUS ALS TEIL DER STADT





# GESTALTUNGSHANDBUCH

## SIEGEN–WISSEN VERBINDET

DER CAMPUS ALS TEIL DER STADT

**MACHLEIDT**  
STÄDTEBAU + STADTPLANUNG

**SI  
NA  
I**  
INAK: GEMEINSCHAFT VON LÄNDLICH-ARCHITEKTEN UND

**Winkelmüller**  
**Architekten**

Titelbild (Visualisierung Campus Süd),  
Stand Wettbewerb 2020 +

Perspektive Campus Nord (Seite 3),  
Stand Wettbewerb 2020 +









# Impressum

## **Auftraggeber**

Campus Unteres Schloss Verwaltungs GmbH  
Spandauer Straße 40  
57072 Siegen

in Zusammenarbeit mit  
Universitätsstadt Siegen  
Abteilung 4/5 | Stadtentwicklung/-planung, Liegenschaften

und  
Universität Siegen  
Dezernat 5 | Gebäude- und Liegenschaftsmanagement

## **Bearbeitung**

**Machleidt GmbH**  
Städtebau + Stadtplanung  
Mahlower Straße 23/24  
12049 Berlin  
[www.machleidt.de](http://www.machleidt.de)

**SINAI** GESELLSCHAFT VON LANDSCHAFTSARCHITEKTEN MBH  
Lehrter Straße 57  
10557 Berlin  
[www.sinai.de](http://www.sinai.de)

**winkelmüller**.architekten gmbh  
Greifswalder Straße 33a  
10405 Berlin  
[www.wm-architekten.com](http://www.wm-architekten.com)

## **Redaktion**

Steffen Wörsdörfer, Machleidt GmbH

Siegen/Berlin, im Oktober 2021

# Inhaltsverzeichnis

## Kapitel A

### Einführung in die Masterplanung 7

#### Kapitel A.1

#### Das Gestaltungshandbuch 9

Warum ein Gestaltungshandbuch	10
Gebrauch des Gestaltungshandbuchs	12
Umsetzung des Gestaltungshandbuchs	14

#### Kapitel A.2

#### Konzeptionelle und rechtliche Rahmenbedingungen 17

SIEGEN - Zu neuen Ufern. Integriertes Handlungskonzept Innenstadt, 2010	18
Erhaltungssatzung & örtliche Bauvorschriften für die Siegener Innenstadt	19

#### Kapitel A.3

#### Ziele des Masterplans 23

Leitbild und Prinzipien	24
Campus Nord	28
Campus Süd	30

## Kapitel B

### Gestalterische Rahmenbedingungen 33

#### Kapitel B.1

#### Allgemeine gestalterische Vorgaben 35

<i>Baukörper</i>	
Kontext	36
Leitbild	40
<i>Campus Nord</i>	
Typologie/Kubatur	44
Höhenentwicklung	46
<i>Campus Süd</i>	
Typologie/Kubatur	52
Höhenentwicklung	54

#### Fassadengestaltung - Leitbild 56

<i>Campus Nord</i>	
Gliederung	60
Materialität	62
<i>Campus Süd</i>	
Gliederung	74
Materialität	76

#### Dachlandschaft

Dachform	82
Dachbegrünung/Nutzung	84
Dachaufbauten	86

<i>Erdgeschosszone/Eingänge</i>	
Eingangssituation	88
Adressbildung	90
Nutzung & Gestaltung	92
<i>Verbindungsbrücken</i>	95
<i>Werbeanlagen</i>	96

## Kapitel B.2

### Freiraumbezogene Vorgaben 99

<i>Struktur und Identitäten</i>	100
<i>Programm</i>	110
<i>Oberflächengestaltung</i>	112
<i>Bepflanzung</i>	120
<i>Ausstattung</i>	128
<i>Barrierefreiheit</i>	131
<i>Klimaresilienz</i>	132

## Anhang 135

Abbildungsverzeichnis	136
-----------------------	-----



# Kapitel A

## Einführung in die Masterplanung

Das Gestaltungshandbuch

Konzeptionelle und rechtliche Rahmenbedingungen

Leitidee und Prinzipien des Masterplans







## Kapitel A.1

# Das Gestaltungshandbuch

Warum ein Gestaltungshandbuch

Gebrauch des Gestaltungshandbuchs

Umsetzung des Gestaltungshandbuchs





Rolle des Gestaltungshandbuchs

# Warum ein Gestaltungshandbuch

## Qualitätsversprechen einlösen

Der Strukturwandel wird in Siegen seit vielen Jahren als Motor der Stadtentwicklung begriffen. Mit Projekten wie „Siegen-Zu neuen Ufern“ und der damit verbundenen Rückgewinnung der Sieg und ihrer Ufer für die Stadtbevölkerung wurden neue Maßstäbe hinsichtlich der Qualitäten der öffentlichen Räume gesetzt. Zudem konnten transparente und qualitätssichernde Prozesse etabliert werden, die auch bei der Ansiedlung der Universität in der Innenstadt zur Anwendung kommen. So wurde auf Grundlage vorbereitender Konzepte ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, dessen Siegerentwurf in der Folge in einen städtebaulichen Masterplan für die Campusbereiche Unteres Schloss Nord und Süd überführt wurde. Dieser Masterplan stellt die Grundlage für die nachfolgenden Planungsschritte wie Bebauungspläne und Investorenauswahlverfahren dar. Begleitend zum Masterplan wurde das vorliegende Gestaltungshandbuch erstellt, welches die gestalterischen Leitlinien und Grundsätze für die weitere Planung definiert und Anregungen zu deren Umsetzung in Form gebauter Beispiele liefert. Durch die Aussagen des Handbuchs wird eine ablesbare, eigenständige Gestaltung der neuen Stadtbausteine definiert, die zugleich im Kontext des Siegener Stadtbildes gedacht wurde. Somit sichert das Gestaltungshandbuch auch in den folgenden Schritten die im Masterplan verankerten Qualitäten für Architektur und Freiraum.

## Zusammenspiel von Bindung und Freiheit

Trotz Wahrung eines gemeinschaftlichen gestalterischen Zusammenhangs wird Investoren und Bauherren ein größtmöglicher Spielraum für ihre individuellen Bedürfnisse ermöglicht.

Ziel ist es, eine Ausgewogenheit zwischen gemeinsamer (Regel) und individueller (Ausnahme) Gestaltung zu schaffen.



+

Innenstadt im Wandel: Mit der Rückgewinnung der Sieg für die Siegener:innen wurden neue Maßstäbe für die Entwicklung des öffentlichen Raumes gesetzt





+ *oben links:*  
prägnanter Giebel der Villa  
Sauer

+ *oben rechts:*  
versteckte Naturräume  
entlang der Weiß

+ *unten links:*  
Übergang vom Unteren  
Schloss zur Löhrrstraße

+ *unten rechts:*  
Neubau Hörsaalzentrum auf  
dem Karstadtgebäude



Rolle des Gestaltungshandbuchs

# Gebrauch des Gestaltungshandbuchs

## Baukultureller Dialog

Das Gestaltungshandbuch ist ein wesentliches Instrument der Qualitätssicherung. Neben der Erläuterung der städtebaulichen und freiräumlichen Ideen aus der Masterplanung gibt es vor allem unterstützende Anregungen für Bauherren und Architekten zur Gestaltung von Gebäuden, Außenbereichen und der Übergänge zum öffentlichen Raum.

Es definiert dabei klare Spielregeln und macht exemplarische Lösungsvorschläge um die individuelle Ausgestaltung mit den gemeinschaftlichen und öffentlichen Interessen gestalterisch übergreifend in Einklang zu bringen. Neben diesen Spielregeln sind die örtlichen Bauvorschriften und die Festsetzungen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne zu berücksichtigen.

Das Gestaltungshandbuch soll neben seiner beratenden Funktion auch einen sichtbaren Beitrag zur Baukultur fördern und fordern.

## Gliederung des Handbuchs

Im ersten Kapitel „Rolle des Gestaltungshandbuchs“ werden relevante Themen rund um das Handbuch erklärt.

Im nachfolgenden Kapitel „Ziele der Masterplanung“ werden die städtebaulich-freiräumlichen Planungen für die beiden Campusbereiche Nord und Süd sowie das Leitbild für die Gesamtentwicklung des Campus Unteres Schloss als übergeordnete Gestaltvorgaben erläutert.

Im Hauptkapitel „Gestalterische Rahmenbedingungen“ werden die konkreten Gestaltsabsichten zu den Oberthemen Städtebau, Architektur und Freiraum ausführlich beschrieben.

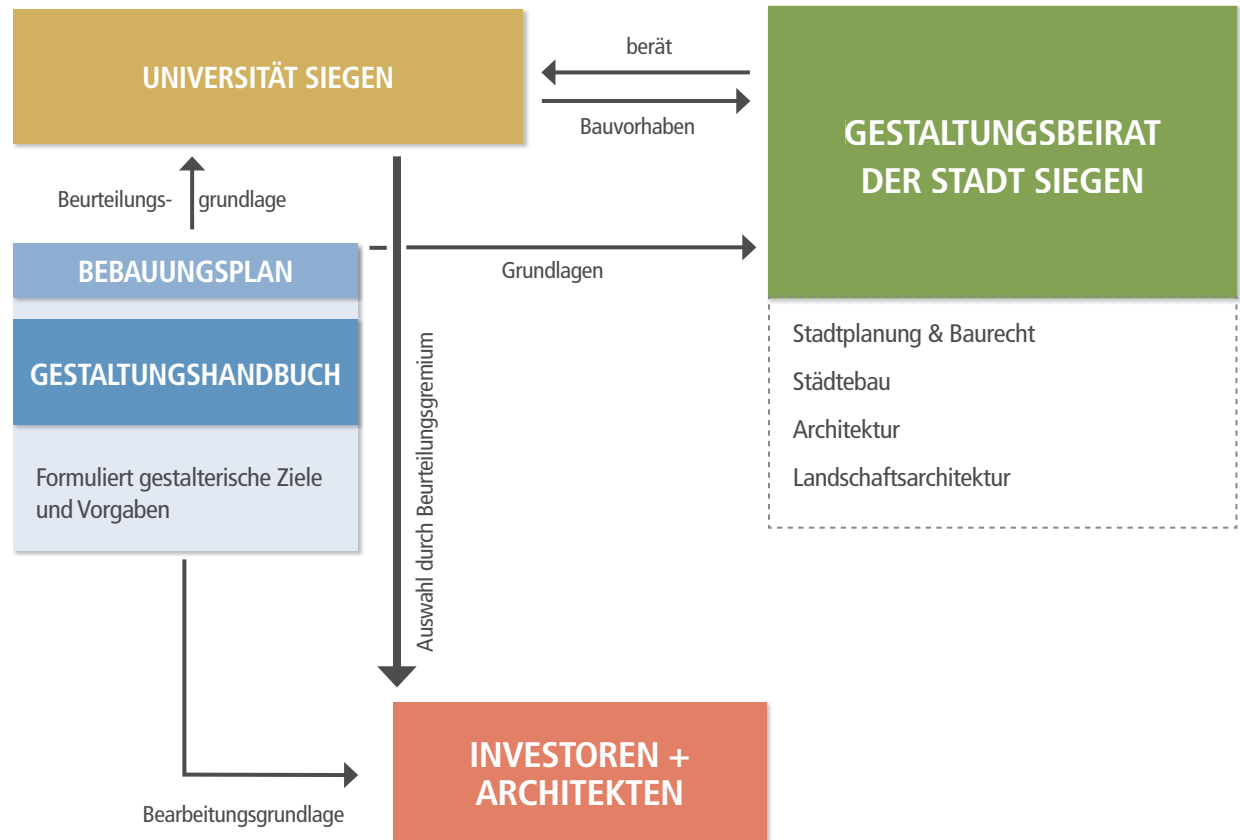


## Gestaltungsbeirat der Stadt Siegen und das Beurteilungsgremium

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Siegen ist ein von der Stadt berufenes Expertengremium aus Stadtplanern, Landschaftsplanern und Architekten.

Der Gestaltungsbeirat berät Universität und Stadt und diskutiert die konkreten Bauvorhaben. Grundlage sind das Gestaltungshandbuch, der Masterplan sowie der Bebauungsplan.

Das interdisziplinäre Beurteilungsgremium, welches in den Investorenauswahlverfahren als Entscheidungsorgan auftritt, wird durch Universität und Stadt Siegen gemeinsam mit externen Experten mit Preisrichtereignung besetzt. Nach Möglichkeit sollte der Gestaltungsbeirat in diese Gremien und Entscheidungen mit einbezogen werden.





# Umsetzung des Gestaltungshandbuchs

## Differenzierte Gestaltungsvorgaben

Für die qualitätvolle Gestaltung des Campus Unteres Schloss Siegen, d.h. die Realisierung eines lebendigen, qualitätsvollen und lebenswerten Stadtbausteins sind Gestaltungsvorgaben mit unterschiedlicher Verbindlichkeit notwendig.

Dabei gibt es fixe, unverhandelbare Festlegungen, wie beispielsweise Grundstücksgrenzen, Gebäudefluchten oder Dachformen, die für das gemeinsame Erscheinungsbild im Kontext der Siegener Innenstadt elementar sind.

Darüber hinaus gibt es Regeln mit übergeordneten Vorgaben als Gestaltrahmen, etwa bei der Fassadengestaltung oder den Höfen und Gemeinschaftsgärten, die aber einen individuellen Interpretations- und Gestaltungsspielraum zulassen.

Durch dieses Spiel von Gemeinsamkeit und Individualität, von Bindung und Freiheit entsteht ein gestalterisches Gleichgewicht, das zu einem stimmigen Ganzen führt.

## Wie wird geregelt?

Es gibt drei wichtige Ebenen:

- Der **Bebauungsplan**, der alle grundlegenden Vorgaben verbindlich festlegt.
- Die **Städtebaulichen Verträge und Erbpachtverträge** in denen bezogen auf eingereichte individuelle Entwürfe bestimmte Festsetzungen fixiert werden.
- Das **Gestaltungshandbuch** als ein flexibles Instrument, das einerseits die übergeordneten Richtlinien für die beiden Campusbereiche Nord und Süd als übergeordnetes Qualitätsversprechen sichert und gleichzeitig individuelle Lösungen fördert.

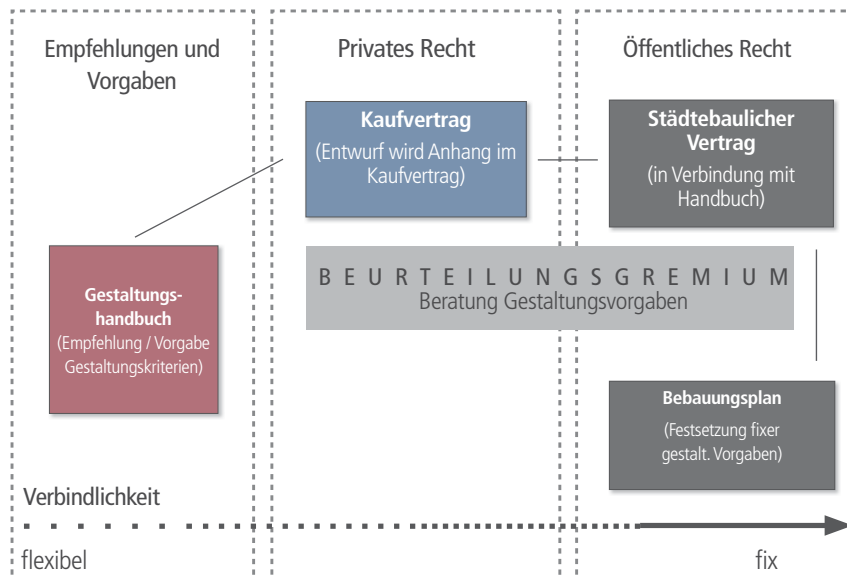
## Wo wird geregelt?

Öffentliches Recht

- B-Plan
- Städtebaulicher Vertrag

Privatrecht

- Handbuch als Empfehlung und Grundlage der Entscheidungen des Beurteilungsgremiums
- Kauf-/Pachtvertrag (Entwurfsplanung als rechtskräftiger Anhang)



+ Gestaltungsvorgaben in Abhängigkeit von den Regulierungsebenen

### **Qualität durch Wettbewerbe**

Um die Qualität der kommenden Entwicklungen zu sichern wird empfohlen, zu wichtigen und im Stadtraum stark präsenten Bausteinen in die Investorenauswahlverfahren eingebettete Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

Die Durchführung von Wettbewerben fördert aufgrund der Konkurrenzsituation der Planer und der Wertung der Wettbewerbsbeiträge durch ein qualifiziertes Gremium ein hohes Maß an Gestaltqualität.

Auslober ist die Universität als Eigentümerin der Fläche. Das Teilnehmerfeld sollte dabei aus mindestens 5 Teilnehmenden bestehen. Der Preisträger sollte zur Realisierung empfohlen werden. Im Rahmen der Auslobung dient das Gestaltungshandbuch als wesentliche Grundlage und formuliert die aus Sicht der integrierten Masterplanung wesentlichen Beurteilungskriterien des Beurteilungsgremiums.





## Kapitel A.2

# Konzeptionelle und rechtliche Rahmenbedingungen

SIEGEN - Zu neuen Ufern. Integriertes Handlungskonzept Innenstadt, 2010

Erhaltungssatzung & örtliche Bauvorschriften für die Siegener Innenstadt





Konzeptionelle und rechtliche Rahmenbedingungen

# SIEGEN - Zu neuen Ufern. Integriertes Handlungskonzept Innenstadt, 2010

## Gesamtstadt

Die Großstadt Siegen liegt im südlichen Nordrhein- Westfalen im Dreiländereck an der Grenze zu Hessen und Rheinland Pfalz. [...]

Die Bebauung konzentriert sich auf den Siegburg, das Tal der Sieg und die Nebentäler von Weiß, Alche und Leimbach. Stadtbildprägend ist die dichte Bebauung der Täler mit bewaldeten, dahinter aufragenden Kuppen. [...]

Im Zentrum befinden sich insgesamt acht Berge bzw. Hügel. Dazu gehören der überwiegend bebaute Siegburg (Innenstadt) und die 7 grünen Berge [...] mit Höhen zwischen 307 und 371 Metern über NHN. [...]

## Untersuchungsraum Siegen-Innenstadt

Innerhalb der Siegener Innenstadt lassen sich nach der städtebaulichen Eigenart, die sich aus den historischen, baulichen, nutzungsstrukturellen und/ oder natürlichen Merkmalen ableiten lässt, zwölf unterschiedliche Quartiere abgrenzen. Den Kernbereich der Siegener Innenstadt bilden die sieben Quartiere Ober- und Unterstadt, Verwaltungstadt, Oranienstraße, Lohgraben, Hain und Vordere Friedrichstraße. [...]

Von herausragender Bedeutung sind die Quartiere Oberstadt und Unterstadt. Die Oberstadt als historische Stadt bis 1850, die Unterstadt als heutiges Geschäftszentrum (City). An die beiden zentralen „City-Quartiere“ schließt im Südwest-

ten das Quartier Verwaltungsstadt mit Kreisverwaltung, Land- und Amtsgericht sowie weiteren Behörden und Geschäftsgebäuden an. Das Quartier Vordere Friedrichstraße schiebt sich keilförmig zwischen Ober- und Unterstadt. Südlich der Oberstadt schmiegen sich die Quartiere Oranienstraße, Lohgraben und Hain an die Siegburg an. [...]



Quartierseinteilung und Verortung, Integriertes Handlungskonzept Innenstadt, 2010

Konzeptionelle und rechtliche Rahmenbedingungen

# Erhaltungssatzung und örtliche Bauvorschriften für die Siegener Innenstadt, 2014

## Räumlicher Geltungsbereich

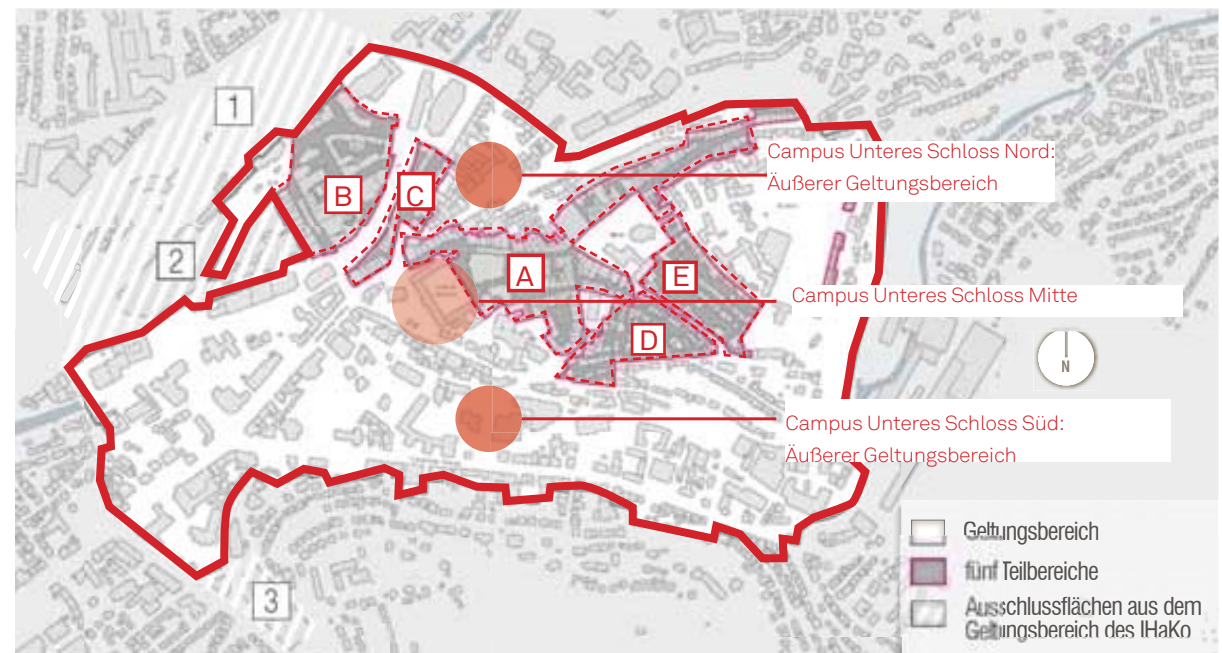
Als Grundlage für den Geltungsbereich dient die im „Integrierten Handlungskonzept Innenstadt - Siegen zu neuen Ufern“ (IHaKo) im Jahr 2010 definierte Abgrenzung des Kernbereiches der Innenstadt.

Dieser Bereich gliedert sich in verschiedene Quartiere, die sich sowohl durch ihre städtebauliche Struktur bzw. Architektur als auch durch ihre Nutzungen und topografischen Eigenarten unterscheiden. So ist die Oberstadt als historisches Zentrum genauso Bestandteil dieser Innenstadtlage wie die so genannte Verwaltungsstadt mit zentralen Nutzungen wie der Kreisverwaltung und den Gerichtsgebäuden, oder die Unterstadt als Hauptgeschäftszentrum.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden weitergehende Festsetzungen für bestimmte Teilbereiche getroffen, deren vorhandene oder beabsichtigte Gestaltung von den generellen Merkmalen des gesamten Geltungsbereiches abweichen und in der Satzung auch als ‚Teilbereiche‘ (TB) bezeichnet werden.

Die fünf Teilbereiche sind im Plan mit A, B, C, D und E gekennzeichnet. Die Abgrenzung der Teilgebiete erfolgte durch gemeinsame prägende Merkmale der baulichen Anlagen innerhalb eines Teilbereiches.

Bei diesen prägenden Merkmalen handelt es sich z. B. um Dachformen, verwendete Fassadenmaterialien oder das Vorkommen von Werbeanlagen. Diese unterschiedlichen Besonderheiten der Teilbereiche lassen sich zumeist durch verschiedene Baualter oder Nutzungen (Wohnen, Gewerbe etc.) begründen.



Quartierseinteilung und Verortung, Erhaltungssatzung & örtlichen Bauvorschriften für die Siegener Innenstadt, 2014





Konzeptionelle und rechtliche Rahmenbedingungen

# Erhaltungssatzung und örtliche Bauvorschriften für die Siegener Innenstadt, 2014

## Gestaltungsvorgaben für einzelne Teilbereiche des Erhaltungsgebiets


Campus Unteres Schloss fällt in „Äußerer Geltungsbereich“

**Charakteristik Äußerer Geltungsbereich**

- heterogene Städtebau- und Nutzungsstrukturen
- unterschiedliche Baupochen

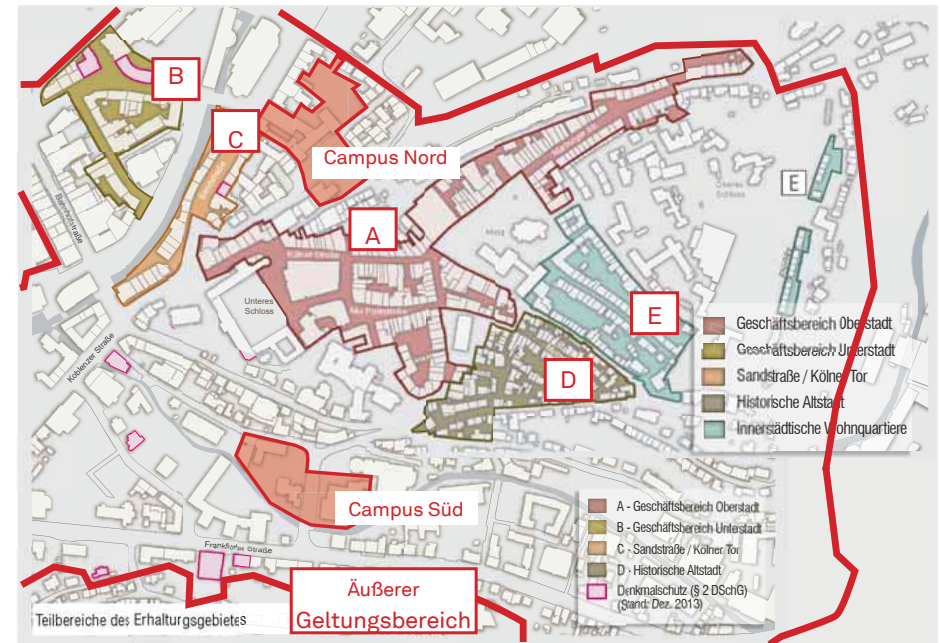

Dennoch gibt es gemeinsame / mehrheitliche Gestaltungsmerkmale:

- Schlichte Kubaturen und Fassadengestaltungen
- traufständige Ausrichtung der Gebäude
- Helle Fassaden und dunkle Dächer
- symmetrisch geneigte Dächer




**ÄG**

Angemessenes Bild einer modernen Universität bei aktuellem Raumbedarf und resultierender Kubatur?



**Charakteristik Teilbereich A - Geschäftsb. Oberstadt**

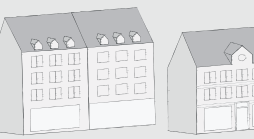
- geschlossene Bauweise
- 3-4 Vollgeschosse
- Geschäftshäuser | Ladenutzung im EG
- traufständige Satteldächer
- Schieferdächer mit Dachauf- bzw. anbauen
- mehrheitlich aus der Wiederaufbauzeit
- vertikal orientierte, schlichte Putzfassaden
- hoher Anteil von geschlossenen Fassadenabschnitten in den oberen Geschossen



**A**

**Charakteristik Teilbereich B - Geschäftsb. Unterstadt**


- geschlossene Bauweise
- 3-4 Vollgeschosse
- Geschäftshäuser und Verwaltungsgebäude | häufig Ladennutzung im EG
- überwiegend geschlossene Dachflächen in Schieferdeckung mit Dachauf- bzw. anbauen
- helle Putzfassaden teilw. mit gestalterischen Elementen
- Gestalterische Zerteilung des Gebietes mit Bausubstanz aus der Zeit vor und nach dem 2. Weltkrieg



**B**

**Charakteristik Teilbereich C - Sandstraße / Kölner Tor**

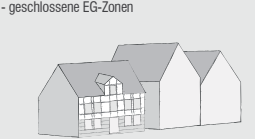
- geschlossene Bauweise
- 2-3 Vollgeschosse
- Geschäftshäuser | Ladenutzung im EG
- EG hat eine deutlich andere Gestaltung und ist weitgehend verglast
- traufständige Satteldächer
- geschlossene Dachlandschaft in Schieferdeckung
- überwiegend aus der Wiederaufbauzeit
- horizontal orientierte Fassaden
- durchgängige Fassadenorientierung (z. B. Fensterhöhen)



**C**

**Charakteristik Teilbereich D - Historische Altstadt**

- Unzerstört während des 2. Weltkrieges
- Teilw. geschlossene Bauweise
- 1-2 Vollgeschosse
- Überwiegend reine Wohngebäude
- giebel- und traufständige Satteldächer
- Schieferdächer mit teilw. großen Dachaufbauten bzw. -anbauten
- Alte Bausubstanz (Siegerländer Fachwerk, Schieferverkleidung, Verbreiterung im EG)
- geschlossene EG-Zonen



**D**

**Charakteristik Teilbereich E - Innerstädtisches Wohnquartier**

- Wiederaufbauphase
- 1 oder 2 Vollgeschosse
- Reine Wohngebäude
- traufständige Satteldächer
- Dunkel gedeckte Dächer mit Dachaufbauten bzw. -anbauten
- durchgängige Trauf- und Firstlinien
- schlichte, helle Putzfassaden
- geschlossene EG-Zonen
- 2 gestalterische Gebiete



**E**





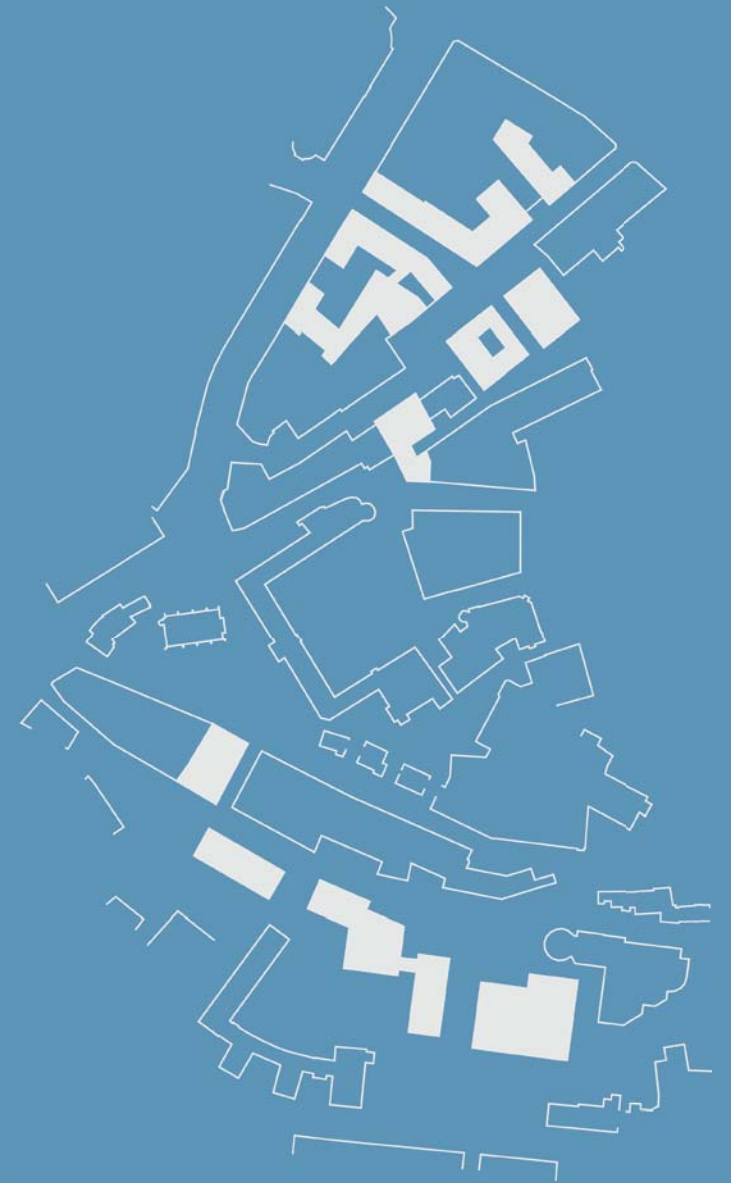
## Kapitel A.3

# Ziele des Masterplans

Leitbild und Prinzipien

Campus Nord

Campus Süd





Ziele des Masterplans

# Campus Unteres Schloss

## Leitbild

Der Entwurf folgt dem Leitbild einer Stadt der Vernetzungen und Raumfolgen. Aufbauend auf den Charakteristika der historisch gewachsenen, baulichen und freiräumlichen Strukturen in der Umgebung werden der Campus Nord und Süd als Teil einer übergeordneten Folge von universitären Nutzungen interpretiert. Zentrales Element der Universität in der Stadt bleibt dabei der Campus Unteres Schloss mit dem Hörsaalzentrum und der Mensa, welche sich im weitesten Sinne um den Schlosshof gruppieren. Diesem Motiv folgend entwickeln sich auch die geplanten Campus Nord und Süd jeweils um identitätsstiftende öffentliche Räume unterschiedlicher Prägung.



Visualisierung der angestrebten Qualitäten  
am Campus Süd





Entwicklungsoption  
nördlicher Häutebachweg (STEP 2.2)

+ Masterplan STEP 2.1



Ziele des Masterplans

# Campus Unteres Schloss

## Entwurfsprinzipien



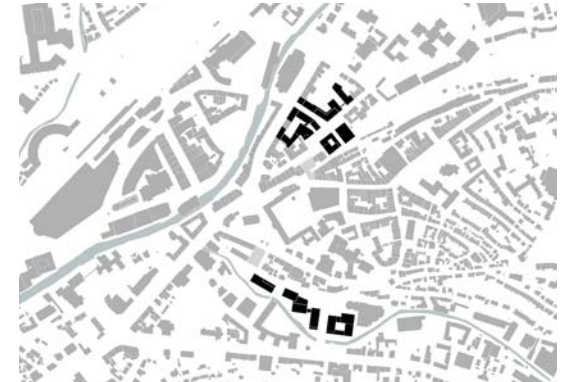
### Baulich-Räumliche Einbindung

Der Masterplan setzt die neu entstehenden Campusstandorte passgenau als neue Bausteine der Stadtstruktur der Siegener Innenstadt zusammen. So nimmt der Campus Nord die Körnigkeit der Blöcke zwischen Siegberghang und Bahntrasse auf und ergänzt diese um eine neue städtebauliche Figur um den Campusanger herum. Der Campus Süd hingegen orientiert sich in seiner Struktur an den Solitären, die sich bereits heute entlang der Weiß finden. Mit dem Campusplatz und vor allem dem Grünzug an der Weiß entstehen zudem komplett neue Raumqualitäten, die das gesamte Umfeld beleben und aufwerten. Zusammengeführt werden die neuen Stadtbau- steine mit dem Unteren Schloss in ihrer räumlichen Mitte durch einen Ringschluss attraktiver Raumfolgen und Verbindungen, die auch die Bahnhofstraße/ Hindenburgstraße mit einbeziehen.



### Freiräumliche Einbindung

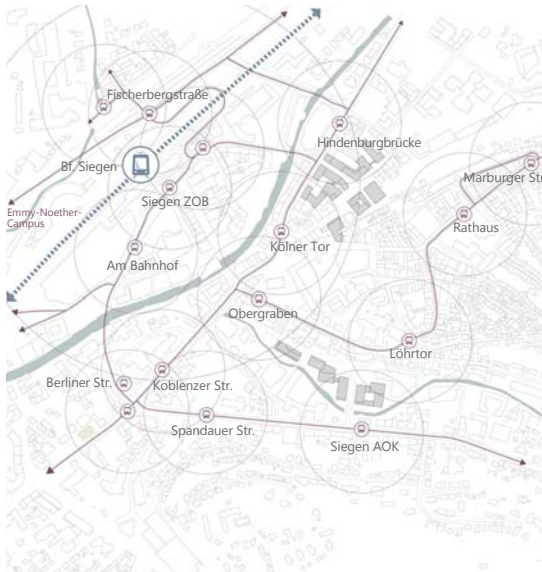
Beide neuen Campusbereiche werden in die jeweils angrenzenden Freiraumbezüge eingebettet und ergänzen diese mit neuen Qualitäten. Am Campus Nord findet der Grünzug auf dem Siegberghang seinen Abschluss im Auftaktplatz der oberen Ebene der großen Treppe zwischen Hörsaalgebäude und ehemaliger Textilfabrik. Zudem fügt sich der Campusanger in das Netz urbaner Freiräume ein und verwebt diese über die Treppe und die Gasse zur Sandstraße intensiv miteinander. Am Campus Süd werden unterschiedliche Freiräume entstehen. Während sich entlang des Häutebachwegs urbanere Platz- und Raumfolgen auf tun, entsteht entlang der Weiß ein heute kaum vorstellbarer Natur- und Erholungsraum, der zugleich den Anforderungen an einen ökologisch geprägten, hochwassersensitiven Gewässerausbau gerecht wird.



### Typologie

Die Siegener Innenstadt setzt sich aus unterschiedlichen Strukturen zusammen, die jeweils typisch für die Entwicklungen innerhalb ihrer Entstehungszeiträume sind. Die neuen Campusbereiche setzen sich intensiv mit den in ihrer Umgebung vorzufindenden Typologien und Körnungen auseinander. Der Campus Nord fügt sich typologisch wie stadträumlich ähnlich dem Zahnrad eines Feingetriebes in die bestehenden Lücken und verfügbaren Grundstücksgeometrien ein. Dimensionierungen und Proportionen der Neubauten werden aus dem Bestand hergeleitet, ohne diesen zu kopieren. Am südlichen Campusstandort entsteht dem entgegen ein scheinbar freies Spiel aus Solitärgebäuden, die über Scharnierbereiche baulich oder freiräumlich miteinander verbunden werden. Die Kubaturen halten dabei die so wichtige Fernsicht auf die Oberstadt frei.

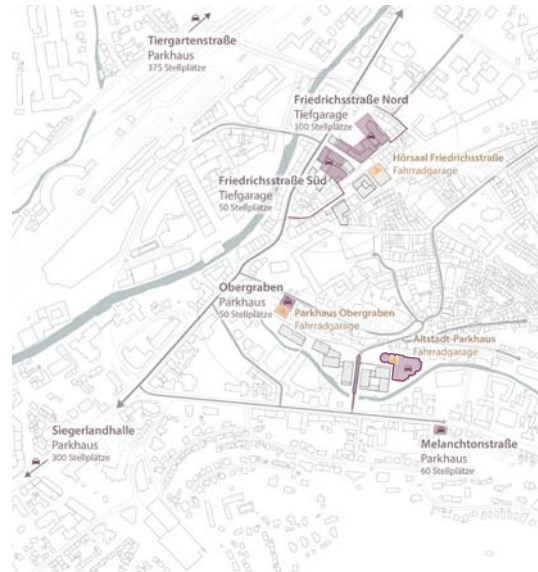




### Öffentlicher Personennahverkehr

In der Innenstadt besteht bereits ein dichtes Netz an öffentlichen Nahverkehrsmitteln in Form eines flächendeckenden Busliniennetzes, innerhalb dessen der UniExpress eigens zur direkten Erschließung der verschiedenen Unistandorte eingerichtet wurde. Die Abdeckung der Haltestellen ist dennoch nicht optimal für die Erreichbarkeit der neuen Campusbereiche.

Ergänzend zum ÖPNV-Angebot ist eine städtische Kooperation mit Velocity zur Errichtung eines Bike-Sharing-Angebotes innerhalb Siegens in Planung. E-Scooter zum Leihen sind aktuell noch nicht vorhanden, aber als Ergänzung wünschenswert.



### Erschließung und Parkierung

Im Rahmen der städtebaulichen Interventionen und zur Verringerung des straßenbegleitenden Parkens (und somit des Parksuchverkehrs im öffentlichen Raum) werden mehrere Tiefgaragen sowie Parkhäuser vorgesehen.

Im Randbereich der Innenstadt entstehen insgesamt über 900 PKW-Stellplätze für Studierende, die von dort aus mit innovativen Mobilitätsangeboten zu den eigentlichen Campusstandorten gelangen. Die am Campus Nord und Süd vorgesehenen Tiefgaragen- und Parkhausstellplätze werden vor allem Anwohnern und Bediensteten dienen.



### Durchwegung und Radverkehr

Beide Campusbereiche werden sehr gut fußläufig erreichbar sein und stellen Verbindungen aus allen umgebenden Anschlussbereichen her.

Am Campus Nord wird durch die neue Treppe und die Gasse zur Sandstraße eine neue direkte Verbindung zwischen Sieg/Bahnhof und Siegberg/Unteres Schloss geschaffen, die durch den vorgesehenen öffentlichen Aufzug die barrierefreie Überwindung des Höhensprungs am Siegberghang ermöglicht.

Die vorgesehenen Radverbindungen ergänzen das Bestandsnetz, der Häutebachweg wird gar zur Fahrradstraße. Neben dezentralen Radbügeln entstehen große Fahrrad/E-Scooter-Garagen an beiden Campusbereichen.



Ziele des Masterplans

# Campus Unteres Schloss Nord

## Entwurfsprinzipien



### Typologie

Die Gebäude des Campus Nord formen ein Ensemble mit situationsspezifischer Qualität. Alle am Campusanger anliegenden Universitätsbauten zeichnen sich durch eine gleiche Materialität aus, wodurch die qualitativ vielseitigen Raumsituationen – nach Nordwesten die Anbindung an die kleinteilige, urbane Innenstadt und nach Südosten die topografisch geprägte Anbindung an den Campus Unteres Schloss mit großmaßstäblichen Bauvolumen – wieder atmosphärisch zusammengebunden werden.



### Geschossigkeit

Bezüglich der geplanten Geschossigkeiten wird eine weitgehende Einpassung in die umgebenden Strukturen und Bestandsgebäude angestrebt. Dies wird zum Teil entlang der Sandstraße auch durch die Ausbildung niedrigerer, dem Bestand nachempfundenen EG-Höhen umgesetzt. Dennoch werden die Neubauten auch durch ihre Höhe und horizontale Gliederung ein eigenständiges Erscheinungsbild ausprägen. Die lagernden Baukörper bilden eindeutige Raumkanten mit drei bis vier Vollgeschossen aus, die nur punktuell mit fünfgeschossigen Eckbereichen zum Anger hin überhöht werden.



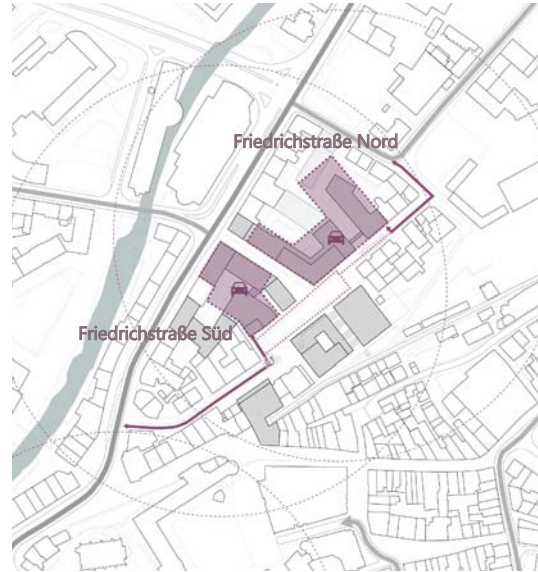
### Nutzung

Die Universitätsnutzung des Campus Nord besteht aus einem Geflecht von Instituten, in denen jeweils die Erdgeschosszone über Foyers, Wissensmarktplätze und halböffentliche Arbeitsräume die Schnittstelle zur Öffentlichkeit bildet. Die genaue Verortung der einzelnen Funktionsbausteine und Fakultäten erfolgt in den nachfolgenden Planungsschritten. Auf der Südseite des Campusangers wird das Hörsaalzentrum verortet, in dessen Untergeschoss zudem eine Fahrradgarage mit alternativen Mobilitätsangeboten untergebracht sind. Entlang der Sandstraße sind auch in den geplanten Neubauten aktivierende öffentliche Erdgeschossnutzungen möglich.



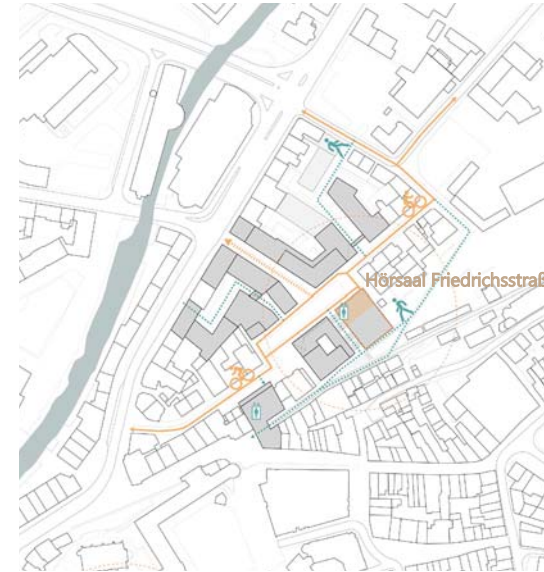
### Freiraum

Auf dem Campus Nord formiert sich durch den Umbau der Friedrichstraße und der damit einhergehenden Bildung eines Angers das neue urbane Campuserz. Es entsteht ein einladend gestalteter und offen bespielbarer Platz für die gesamte Bevölkerung. Eine freie Möblierung und locker gestellte Baumgruppen als Schattenspenden beleben den Ort und laden zum Austausch und Verweilen ein. Die neu entstandene Campusmitte wird durch eine großzügige Freitreppe mit Sitzgelegenheiten betont, während die Höfe eher kontemplative Gärten des Lernens darstellen.



### Erschließung und Parkierung

Die Friedrichstraße wird im Bereich des Campusangers für den Durchgangsverkehr gesperrt, die nördlichen und südlichen Anschlüsse als verkehrsberuhigte Bereiche ohne anfahrbare ebenerdige Stellplätze ausgestaltet. Ausnahmen bilden einige Anwohner- und Behindertenstellplätze an der südlichen Friedrichstraße. Für Anwohner und Bedienstete der Uni entstehen zwei Tiefgaragen mit insgesamt rund 150 Stellplätzen. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die nördliche bzw. südliche Friedrichstraße. Eine Verbindung der beiden Garagen ist denkbar. Die Überfahrt des Angers ist zur Ver- und Entsorgung und als Rettungszufahrt möglich.



### Durchwegung und Radverkehr

Es werden die bestehenden fußläufigen Verbindungen aus allen umgebenden Anschlussbereichen aufgenommen. Die direkte Verbindung über die neue Treppe zwischen Sieg/Bahnhof und Siegburg/Unterm Schloss mit der Möglichkeit der barrierefreien Überwindung des Höhensprungs durch den öffentlichen Aufzug im neuen Hörsaalzentrum stellt eine zusätzliche Verknüpfungsgüte dar.

Die Friedrichstraße wird zur attraktiven Radverbindung, auch auf dem Anger und in der Gasse zur Sandstraße ist Radfahren erlaubt. Die Fahrrad- und E-Scooter-Garage unter dem Hörsaalzentrum ergänzt die dezentralen Abstellmöglichkeiten.





Ziele des Masterplans

# Campus Unteres Schloss Süd

## Entwurfsprinzipien



### Typologie

Die Baukörper am Campus Süd setzen sich in Kontext zu den angrenzenden Solitärgebäuden entlang der Weiß.

Die Neubauten auf den Grundstücken des Hallenbads und westlich des Löhrtors orientieren sich auch in ihrer Ausrichtung an dem neuen Grünzug entlang der Weiß, welcher durch die geplante Fuß- und Radbrücke auch das Haus der Musik neben dem Gymnasium am Löhrtor einbezieht. Durch die scheinbar freie Stellung der in ihrem Footprint identischen Baukörper entsteht eine raumbildende Folge von Gebäuden und Freiflächen. Zugleich gruppieren sich die Gebäude um den Campusplatz, in dessen Gestaltung die prägnanten Bestandsbauten einbezogen werden.



### Geschossigkeit

Die Geschossigkeiten der Neubauten orientieren sich im Masterplan am umgebenden Bestand an Häutebachweg, Obergraben, Löhrtor und Spandauer Straße. Zudem wurde das übergeordnete Ziel der Freihaltung der Sichtbeziehungen auf die Oberstadt durch die zusätzlich verfügbaren Grundstücke erfüllt.

Die meist viergeschossigen Baukörper entlang der Weiß werden zum Teil durch zweigeschossige Gelenke miteinander verbunden.

Lediglich im Bereich östlich des Löhrtors steigen die Geschosshöhen von vier über fünf bis zu einer sechsgeschossigen Überhöhung Richtung Parkhaus Altstadt an.



### Nutzung

Südlich entlang des Häutebachwegs befinden sich die neu geplanten Universitätsgebäude der Fakultät 2 mit Räumlichkeiten für die Studiengänge Psychologie, Sozialpädagogik, Bildungswissenschaften, Architektur, Kunst, und Musik. Die EG-Bereiche und in Teilen das 1. OG werden als Wissensmarktplätze und Seminarräume teilweise verbunden.

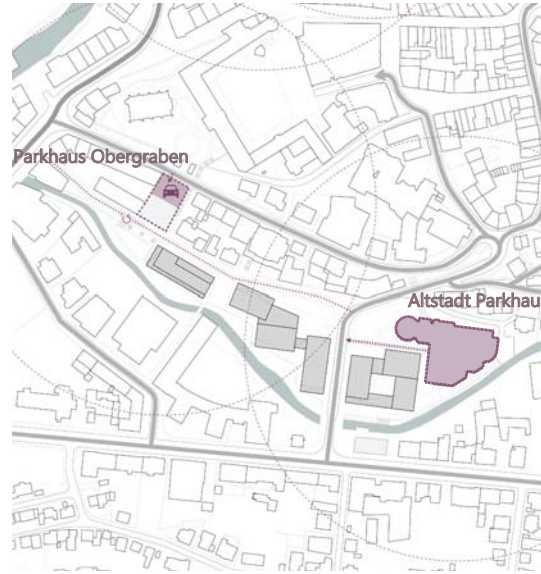
Das östlich des Löhrtors geplante Atriumgebäude kann sowohl Seminar- und Lehrträumlichkeiten, als auch Instituts- und Verwaltungsbereiche aufnehmen.

Nördlich des Häutebachwegs, am Obergraben, entsteht das neue Fahrrad- und Pkw-Parkhaus der Siegener Zeitung. Zudem wird dort die Villa Sauer zunehmend durch die Universität genutzt.



### Freiraum

Der südliche Campus stellt sich als neue „Grüne Lunge“ des universitären Lebens dar. Die Weiß wird geöffnet, ökologisch verbessert und zu einem neuen Grünzug umgestaltet. Dieser wird durch neue Wege vernetzt und bietet unterschiedliche Möglichkeiten zum Aufenthalt am Wasser. Der Bereich des Neubaus östlich des Löhrtors wird durch die Öffnung der Weiß mit Integration einer Sitzstufenanlage zu einem neuen Ort mit besonderer Anziehungskraft. An der Straßenmündung des Häutebachwegs zum Löhrtor entsteht auch im Süden ein zentraler, offen gestalteter Platz, der als neue Adresse und Ankommentort des Campus dient und die Bestandsbäume bestmöglich integriert.



### Erschließung und Parkierung

Das Löhrtor wird in seinem Querschnitt verändert und erhält zwei getrennte und in der Breite reduzierte Fahrbahnen. Zwischen diesen wird ein abgesetzter Streifen als Querungshilfe platziert, der die Barrierewirkung der Straße deutlich mindert. Der Häutebachweg ist weiterhin für Anlieger befahrbar, wird aber an der Koblenzer Straße abgehängt und zur Fahrradstraße ohne freie ebenerdige Stellplätze umgebaut. In unmittelbarer Nachbarschaft der Neubauten werden im Parkhaus Altstadt und dem geplanten Parkhaus der Siegener Zeitung die Stellplätze für Bedienstete nachgewiesen.



### Durchwegung und Radverkehr

Die Fußgängerverbindungen in die Umgebung werden durch die neuen Anschlüsse entlang des Neubaus der Siegener Zeitung und den Weg entlang der Weiß deutlich verbessert und in ihrer Aufenthaltsqualität aufgewertet. Der Umbau des Häutebachwegs zur Fahrradstraße ermöglicht eine sichere und direkte Führung des Radverkehrs aus der Innenstadt zum Campus Süd und darüber hinaus. Das vorgesehene Radparkhaus im geplanten Parkhausneubau der Siegener Zeitung soll lebensengleich vom Häutebachweg angebunden werden und kann ggf. auch ergänzende Infrastruktur wie eine Radwerkstatt und einen Mobilityhub aufnehmen.





## Kapitel B

# Gestalterische Rahmenbedingungen

Allgemeine gestalterische Vorgaben

Freiraumbezogene Vorgaben





# Kapitel B.1

## Allgemeine gestalterische Vorgaben

### Baukörper

*Kontext*

*Leitbild*

*Campus Nord*

*Kubatur/Typologie*

*Höhenentwicklung*

*Campus Süd*

*Kubatur/Typologie*

*Höhenentwicklung*

### Fassadengestaltung

*Leitbild*

*Campus Nord*

*Gliederung*

*Materialität*

*Campus Süd*

*Gliederung*

*Materialität*

### Dachlandschaft

*Dachform*

*Dachbegrünung & Nutzung*

*Dachaufbauten*

### Erdgeschosszonen / Eingänge

*Eingangssituationen*

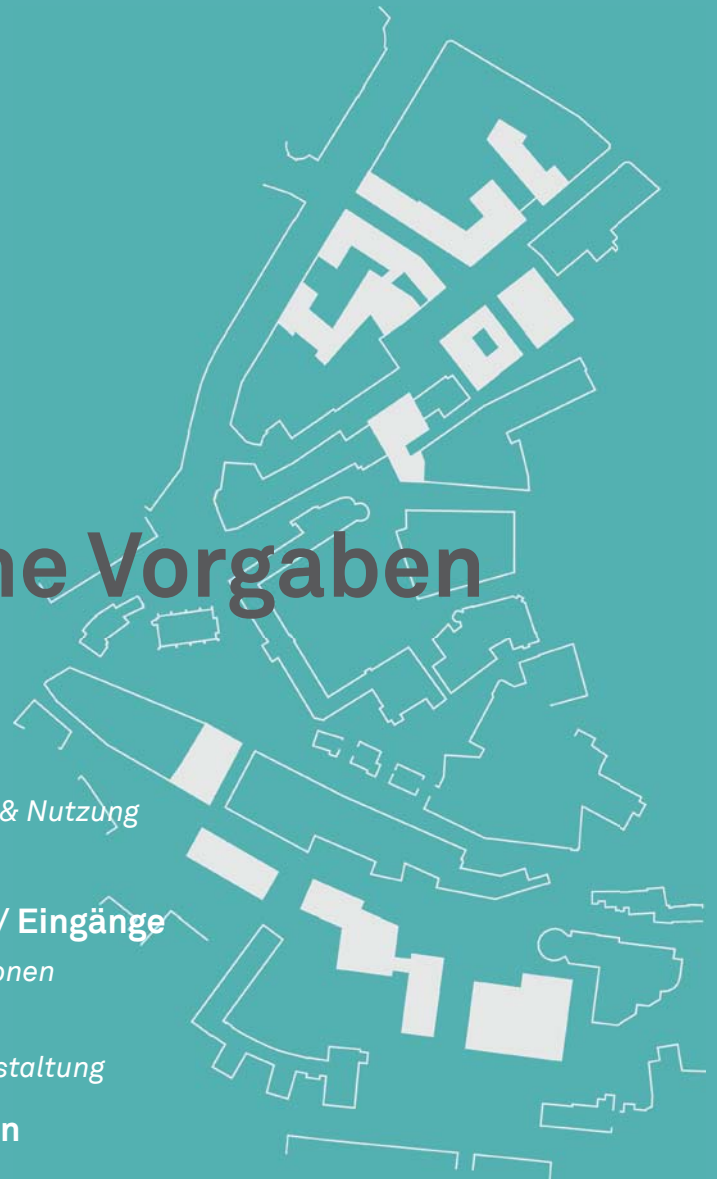
*Adressbildung*

*Nutzung und Gestaltung*

### Verbindungsbrücken

### Werbeanlagen

### Freianlagen





Allgemeine gestalterische Vorgaben

# Baukörper – Kontext

## Campus Unteres Schloss Nord

### Vordere Friedrichstraße

Das relativ kleine Quartier schiebt sich keilförmig zwischen die Oberstadt und die Unterstadt. Das Erscheinungsbild der vorderen Friedrichstraße ist gekennzeichnet durch einen heterogenen und ungeordneten Charakter. Die Baustruktur ist in keinem Bereich der Innenstadt uneinheitlicher. Auffällig sind darüber hinaus größere untergenutzte, stark versiegelte Freiflächen und Innenhöfe. Die Friedrichstraße verschwenkt mehrfach innerhalb des Quartiers, wobei eine bauliche Führung durch Raumkanten insbesondere im mittleren Teil fehlt. Der Stadtaufgang am Siegburg ist gestalterisch nicht ersichtlich und die Bedeutung der Verbindung schlägt sich nicht in der Gestaltung nieder. Öffentliche Grünflächen

oder Plätze sind im untersuchten Bereich nicht vorhanden. Auch weist er kaum Aufenthaltsqualität für Fußgänger auf. [Vgl. Quartierssteckbrief in: SIEGEN – Zu neuen Ufern. Integriertes Handlungskonzept Innenstadt, 2010]

Charakteristika:

- sehr heterogene Architektur
- gemischte Typologie: von kleinen 2-geschossigen Wohnungen mit Satteldach bis 6/8-geschossigen Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungen
- differenzierte Erdgeschosszonen
- unterschiedliche Geschosshöhen und Fassadengestaltung
- Fassadenmaterialien: Putz, Schiefer, Holzpaneele, Keramikfliesen, etc.
- untergenutzte Flächen, Parkplätze
- starke Topographie



unten:

Straßenansichten des  
Campus Nord







+ Blick auf den Campus Nord





Allgemeine gestalterische Vorgaben

# Baukörper – Kontext

## Campus Unteres Schloss Süd

### Oranienstraße

Das kleine Quartier liegt am Fuße des Siegbergs und schließt an die Oberstadt an. Als gemischter Stadtteil in zentraler Lage gehört es zum Kernbereich der Innenstadt. Die wichtigsten Zugänge liegen an der Koblenzer Straße sowie am Löhrtor. Die Eingangssituationen sind nicht gestalterisch inszeniert; bieten jedoch hierfür sehr gute Voraussetzungen. Die Weiß ist nicht frei zugänglich und nur an wenigen Stellen für die Öffentlichkeit sichtbar und erlebbar. Das Quartier weist einen hohen Versiegelungsgrad auf, verfügt aber über ein hohes Grünflächenpotenzial. [Vgl. Quartierssteckbrief in: SIEGEN – Zu neuen Ufern. Integriertes Handlungskonzept Innenstadt, 2010]

+ unten:

Ansichten des Campus Süd



### Lohgraben

Das ebene Quartier in Tallage liegt im südlichen Teil des Innenstadtgebietes, am Rande des Siegberges und weist keine topografische Hemmnisse auf. Der Flussverlauf der Weiß bildet im Osten die Grenze des Gebietes und durchzieht es von Osten nach Westen. An der Hainer Hütte verläuft die Weiß in einem weiten Bogen. Der Flussbogen mit einer schönen Natursteinbrücke kann in der gewerblich-industriell geprägten Umgebung sein hohes gestalterisches und ökologisches Potential nicht entfalten. Die Brücken und Stege über die Weiß befinden sich in einem schlechten Zustand.

Als einzige öffentliche Grünfläche ist der kleine Platz am Hallenbad Löhrtor zu nennen. [Vgl. Quartierssteckbrief in: SIEGEN – Zu neuen Ufern. Integriertes Handlungskonzept Innenstadt, 2010]

Charakteristika:

Nördlich des Häutebachwegs

- homogenes Stadtviertel mit typischen weiß geputzten Häusern mit dunklen Satteldächern

Südlich des Häutebachwegs

- heterogenes Erscheinungsbild:
- Gewerbe-, Service- und Bürogebäude mit Flachdächern
- heterogene Geschosshöhe (ein- bis sechsgeschossig)
- heterogene Fassadenmaterialien (Putz, Schiefer, Glas, Stahl,)
- unterschiedliche Entstehungszeiten
- viele großvolumige Solitärgebäude
- Topografie





+  
Blick auf den Campus Süd





Allgemeine gestalterische Vorgaben

# Baukörper – Leitbild

## Leitbild

Das Leitbild für den neuen Universitätscampus Siegen basiert auf dem Konzept der Vernetzung und Raumfolgen. Neue Baukörper fügen sich in die Charakteristik der historisch gewachsenen baulichen Strukturen in der Umgebung ein.

Der Campus bildet aufgrund seiner Nutzungsspezifika aber auch einen besonderen Ort innerhalb der Stadt. Um der besonderen Eigenschaft als innovativen, zukunftsorientierten Baustein innerhalb der Siegener Innenstadt Ausdruck zu verleihen, werden gestalterische Spielräume abgesteckt, die ein hohes Maß an Individualität mit einem kollektiven Erscheinungsbild in Einklang bringen.

Das regionale Moment Siegens wird durch Verwendung traditioneller Materialien aufgegriffen und mit innovativer, zukunftsweisender und nachhaltiger Architektur gepaart.

## Campus Nord und Campus Süd

Das identitäts- und einheitsstiftende Erscheinungsbild des Campus zeichnet sich dennoch durch unterschiedliche Bereiche aus, die innerhalb der allgemeingültigen Gestaltungsvorschriften eigene Charakteristiken und Aufenthaltsqualitäten ausbilden.

Entsprechend gibt es im Detail abweichende Vorgaben für Campus Nord und Campus Süd. Dies resultiert aus den unterschiedlichen Bedeutungen, die beide innerhalb des Gesamtgefüges einnehmen. Campus Nord wächst quasi aus dem massiven Felsmassiv der Oberstadt heraus und bildet mit dem Anger ein neues urbanes Campusherz aus. Dahingegen ist der Campus Süd als die neue „grüne Lunge“ der Universität von naturräumlichen Qualitäten entlang der Weiß geprägt. Zusammen mit dem Campus Unteres Schloss

entsteht eine Abfolge unterschiedlicher Stadträume mit eigener Qualität und Charakter: Der historische Campus, der urbane Campus und der landschaftliche Campus.

+

*links:*

Campus Nord

+

*mitte:*

Campus Mitte

+

*unten links:*

Campus Süd





### Campus Unteres Schloss Nord

Der neue Campus Nord aktiviert und attraktiviert die untergenutzten Flächen und schließt die Raumkanten. Mit der neuen Treppe wird ein repräsentativer Übergang in die Oberstadt geschaffen und mit dem Anger ein neuer zentraler Platz realisiert. Massive Baustrukturen rahmen den urbanen Platz und verzahnen sich mit dem angrenzenden Felsmassiv.



### Campus Unteres Schloss Süd

Der neue Campus Süd schafft am Löhrtor eine repräsentative Auftaktsituation, macht den Naturraum der Weiß wieder erlebbar und nutzt das Grünflächenpotenzial entlang des Flusses. Leichte und flimmernde Gebäudestrukturen treten in Dialog mit dem bewegten Wasserlauf und verzahnen die Architektur mit dem Freiraum.



+ Visualisierungen zu  
Campus Nord und Campus  
Süd, Stand Wettbewerb  
2020



## Campus Unteres Schloss Nord



+ Visualisierungen zu  
Campus Nord, Stand Wett-  
bewerb 2020





Allgemeine gestalterische Vorgaben

# Baukörper – Kubatur/Typologie

## Campus Unteres Schloss Nord

### Kompakte Baukörper

Der neue Campus Nord generiert mit seiner baulichen Struktur differenzierte urbane Räume. Die neuen Bebauungen ergänzen Blockränder und weben sich in die Bestandsstruktur ein. Hierfür ist die Errichtung mehrgeschossiger, in ihrem Volumen kompakter und eindeutiger Baukörper vorgesehen. Neben gestalterischen Überlegungen sprechen deutliche energetische (A/V-Verhältnis)

und wirtschaftliche Vorteile für kubische Baukörper.

Bei der Errichtung der Gebäude ist auf eine harmonische Einbindung in das bereits bestehende Umfeld zu achten, besondere Bedeutung kommt der Integration der Bestandsgebäude innerhalb des Quartiers zu.

Maßstab, Proportion und Formensprache sind

dabei unter Berücksichtigung der angrenzenden Nachbarbebauungen zu entwickeln und mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen.

### Blockrandbebauung

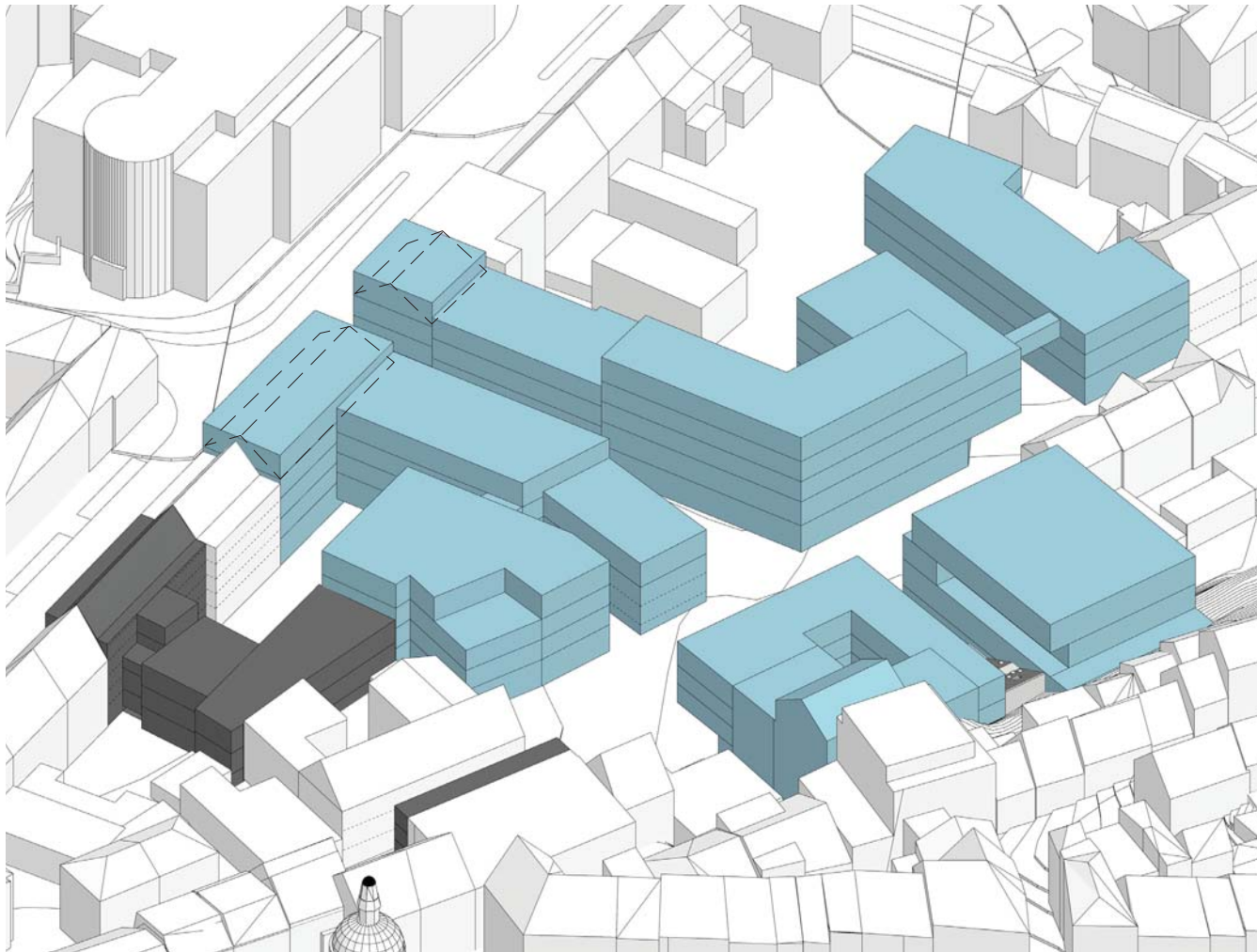
- 3 bis 5 Geschosse
- größtenteils lineare Baukörper
- homogene, leicht changierende Materialität/Fassadengestaltung
- offene und einladende Erdgeschosszonen
- Verbindungsbrücke als mögliche horizontale Verzahnung über die Blockstruktur hinweg
- Aufgreifen von Gebäudefluchten
- entlang der Sandstraße ist die Ausbildung eines Satteldaches/Schrägdaches als kontextbildende, städtebauliche Geste zu prüfen



### Solitäre am Hang

- kompakte, großvolumige Baukörper
- teilweise in den Hang eingegraben
- homogene Materialität/Fassadengestaltung
- Erschließung vom Bergniveau und vom Anger
- einheitliche Gebäudeflucht als südlicher Abschluss des Angers
- offene Erdgeschosszone
- öffentlicher Aufzug (für Fahrradtransport geeignet) integriert





#### **geplante Nutzungsbausteine**

- Romanistik
  - Anglistik
  - Sozialwissenschaften
  - Philosophie
  - Theologie
  - Geschichte
  - Germanistik
- 
- Hörsäle Fakultät I - II - III
  - Fakultät I allgemein
  - Zentrale Lehre Fakultät I / Seminarräume
  - Arbeitsplätze Bibliothek
- 
- Andienung Tiefgaragen
  - Parkgarage Nord
  - Parkgarage Süd



Allgemeine gestalterische Vorgaben

# Baukörper – Höhenentwicklung

## Campus Unteres Schloss Nord

### Maßvolle Höhenentwicklung

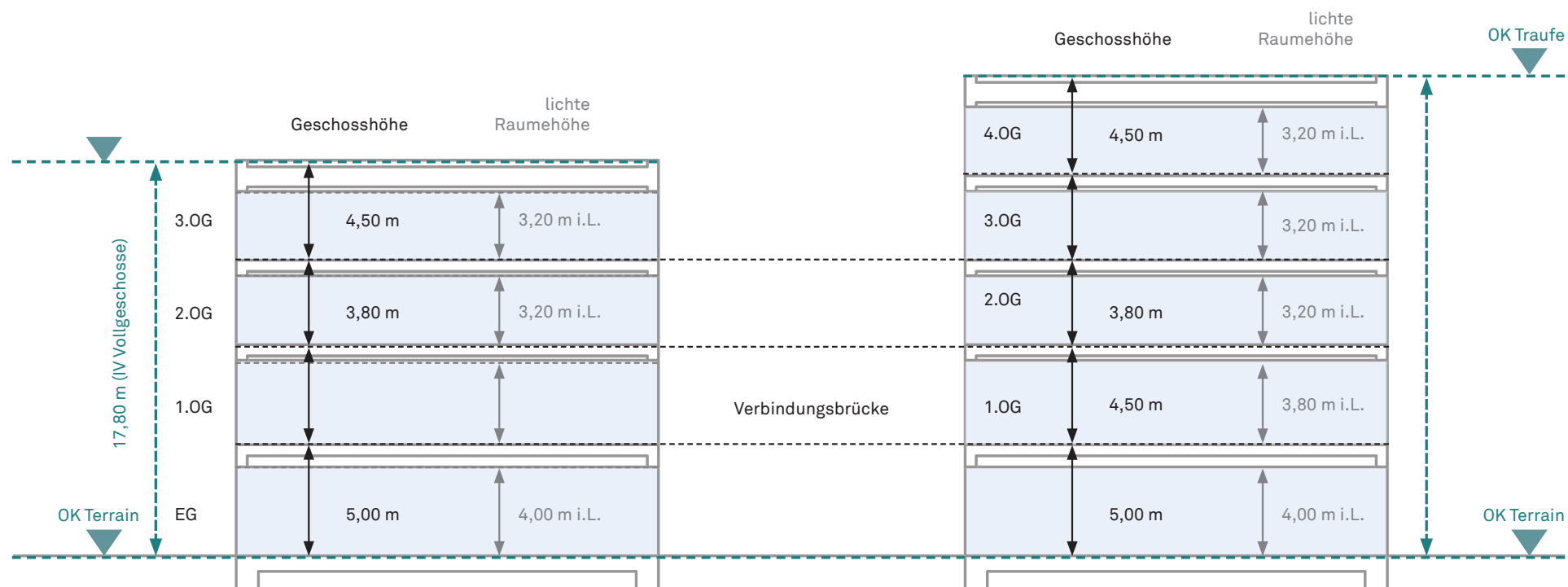
In seiner Höhenentwicklung orientiert sich Campus Nord an den Gebäudehöhen der angrenzenden Nachbarbebauungen. Die Bebauung entwickelt sich über drei bis fünf Geschosse.

Da die Bestandsgebäude zum Teil Wohnnutzungen beinhalten ist mit den Neubauten auf eine maßvolle Ergänzung des städtebaulichen Torsos zu achten. Die Regelgeschosshöhe für Institutsbauten sollte in direkter Nachbarschaft zu geringer dimensionierten Bestandsbauten adaptiert werden.

Als Obergrenze wird eine Traufhöhe von 21,60 m angestrebt.

- 3 bis 5 Geschosse mit 21,60 m als max. Traufhöhe
- Geschosshöhe in Bezug zur Funktion und Nachbarschaft
- hohe Qualität durch angemessene lichte Raumhöhe (EG: ca. 4,00 m lichte Raumhöhe, 1.OG: ca. 3,80 m, ab 2. OG: ca. 3,20m)









Allgemeine gestalterische Vorgaben

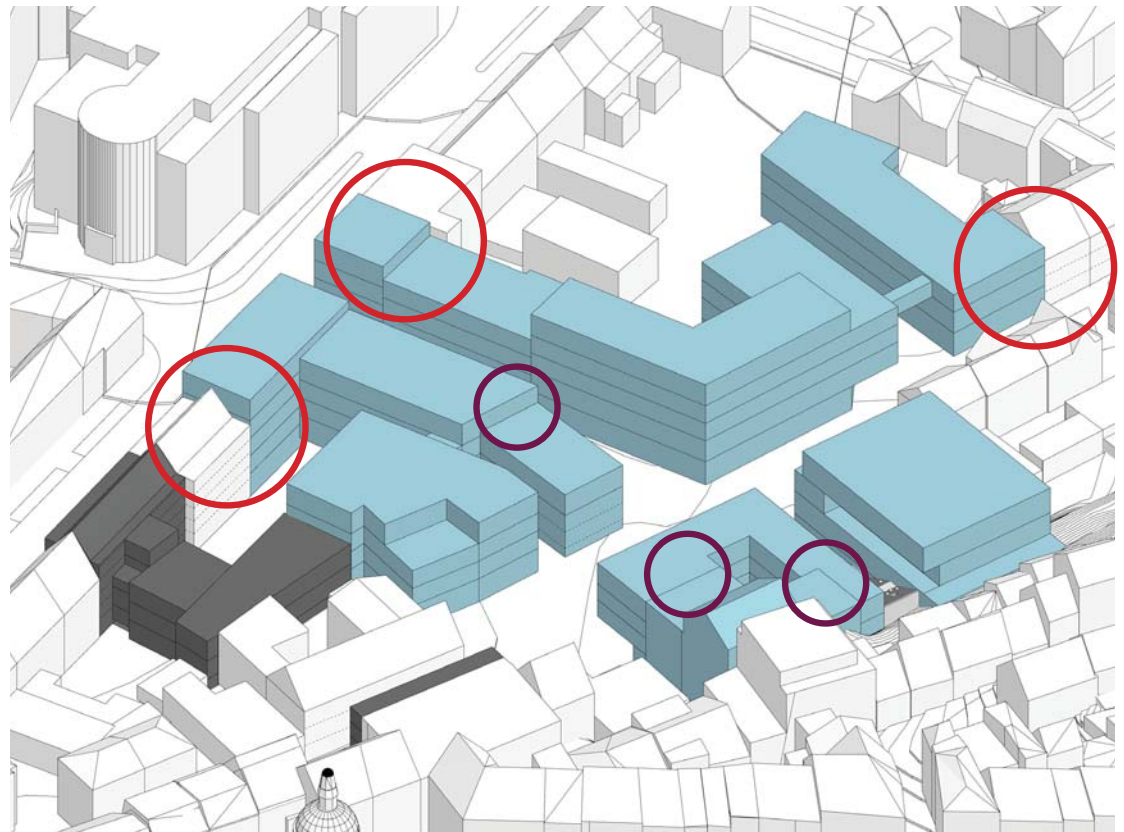
# Baukörper – Höhenentwicklung

## Campus Unteres Schloss Nord

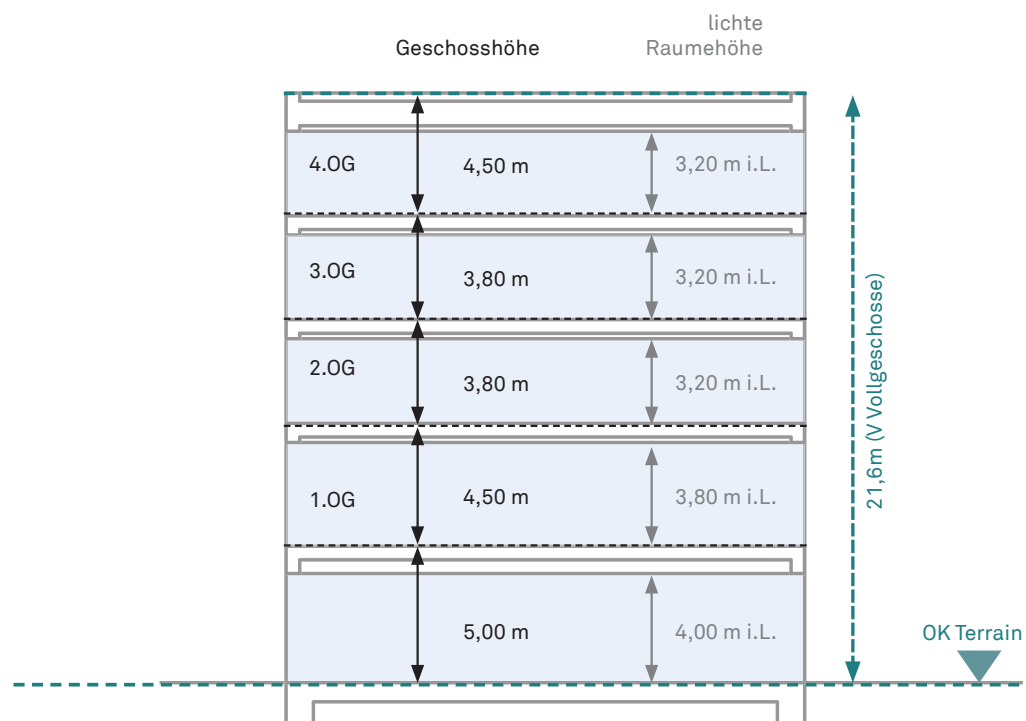
### Höhenentwicklung in direkter Nachbarschaft zu Bestandsbauten

Bei der direkten Nachbarschaft handelt es sich zum Teil um Gebäude aus den 50er und 60er Jahren mit recht geringer Geschosshöhe. Die universitäre Nutzung erfordert aufgrund der öffentlichen und großräumlichen Raumzusammenhänge im Erdgeschoss relativ hohe Geschosshöhen. Im zentralen Campusbereich am Anger sind diese nutzungsrelevanten Geschosshöhen zu realisieren. Damit sich die universitäre Nutzung in den Kontext angemessen einbindet ist darauf zu achten, dass an den Schnittstellen zur Bestandsbebauung die Geschosshöhen adaptiert werden und maßvoll auf den Bestand reagieren. Anpassungen werden in erster Linie in der Erdgeschosszone und im 1. Obergeschoss möglich sein.

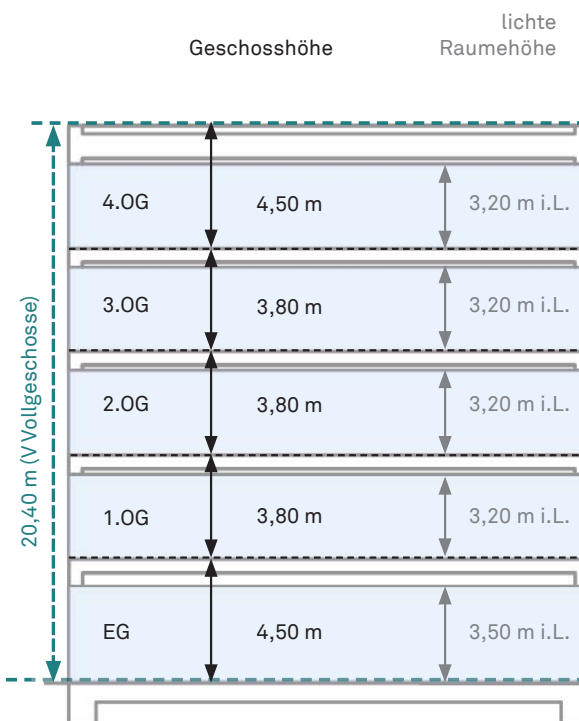
-  nachbarschaftliche Anknüpfungspunkte
-  interne Anknüpfungspunkte



### Regelgeschosshöhen universitäre Nutzung



### Anpassung der Geschosshöhe im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zur Verringerung der Gebäudehöhe







## Campus Unteres Schloss Süd



+ Visualisierungen zu  
Campus Süd, Stand Wett-  
bewerb 2020



Allgemeine gestalterische Vorgaben

# Baukörper – Typologie /Kubatur

## Campus Unteres Schloss Süd

### **Solitäre, tänzelnde Baukörper**

Entsprechend dem mäandrierenden Wasserlauf mit seinen begleitenden Grünflächen tanzen auch die Gebäude entlang der Freiflächen und bilden eine in Bewegung geratene Komposition. Dadurch ergeben sich spannungsvolle Blickwinkel und sich aufspreizende Zwischenräume, die immer wieder neue Sichtbeziehungen preisgeben. Das präsenste Volumen des Fakultätsgebäudes Musik und Architektur schirmt das

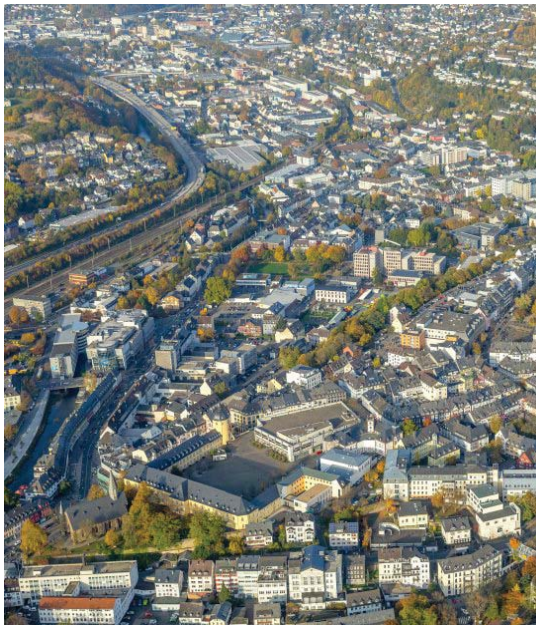
angrenzende Parkhaus ab und entwickelt seine Qualitäten zum Innenhof und über diesen hinausfließend nach Süden zum Freiraum und den Sitzstufen entlang der Weiß.

Die Bebauung zeichnet sich durch kompakte und eindeutige Baukörper aus, die zum Teil miteinander gekoppelt werden und so funktional in mehreren Ebenen verbunden werden. Neben gestalterischen Überlegungen sprechen deutliche

energetische (A/V-Verhältnis) und wirtschaftliche Vorteile für kubische Baukörper.

Bei der Errichtung der Gebäude ist auf eine harmonische Einbindung in das bereits bestehende Umfeld zu achten, besondere Bedeutung kommt der Ausbildung von Sichtachsen zu .

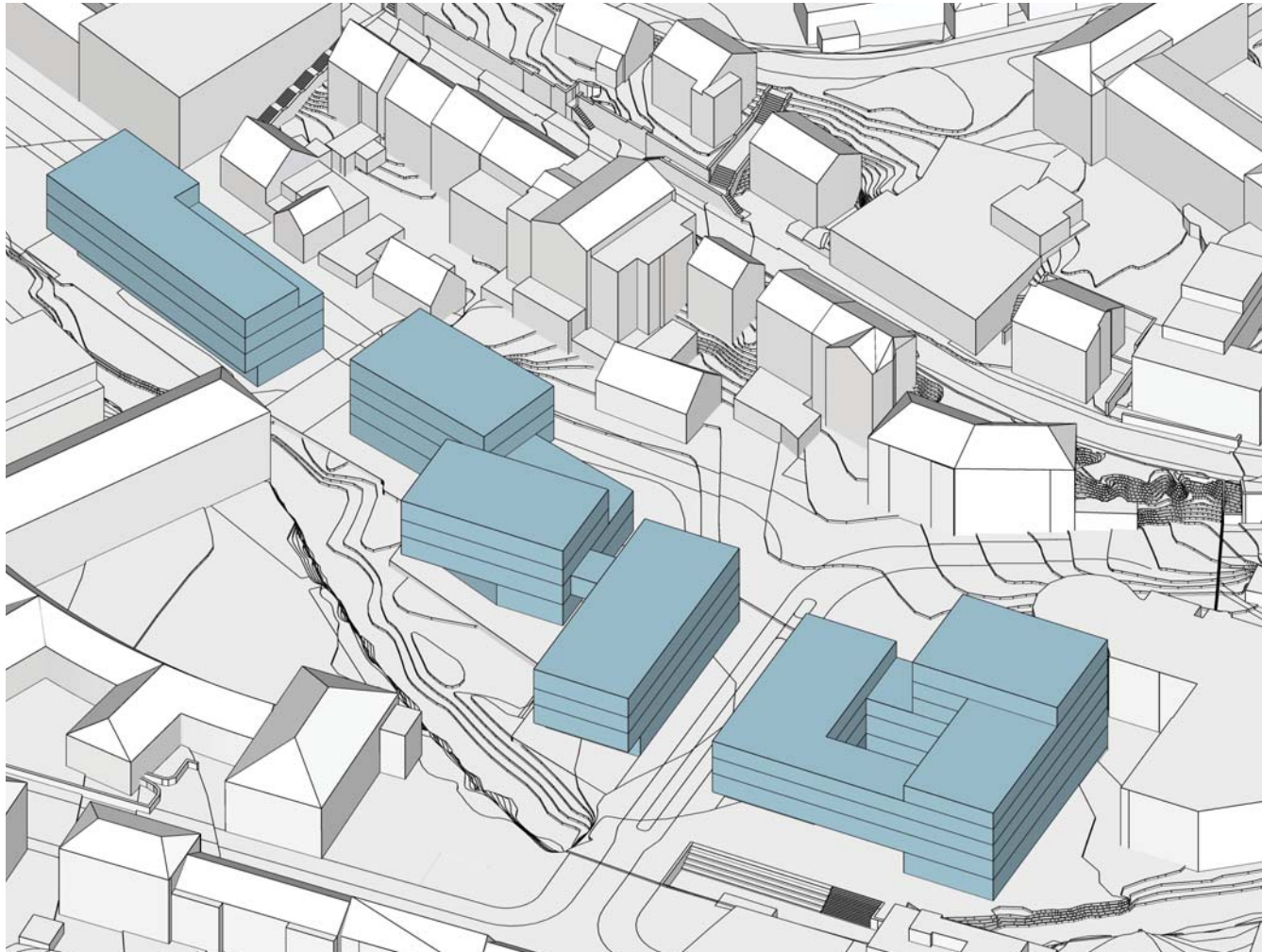
Maßstab, Proportion und Formensprache sind in den weiteren Prozessen mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen.



### **Solitäre entlang der Weiß**

- Riegel mit Staffelgeschoss
- drei miteinander verknüpfte Solitäre
- Atriumgebäude
- 2 bis 5 Geschosse mit 21,6 m als max. Traufhöhe, als Ausnahme ein Hochpunkt mit 6 Geschossen mit max. 25,40 m





#### **geplante Nutzungsbausteine**

- Psychologie
  - Sozialpädagogik
  - Bildungswissenschaften
  - Architektur
  - Kunst
  - Musik
- 
- Foyer
  - Zentrale Lehre Fak II / Seminarräume
  - Musiksaal



# Baukörper – Höhenentwicklung

## Campus Unteres Schloss Süd

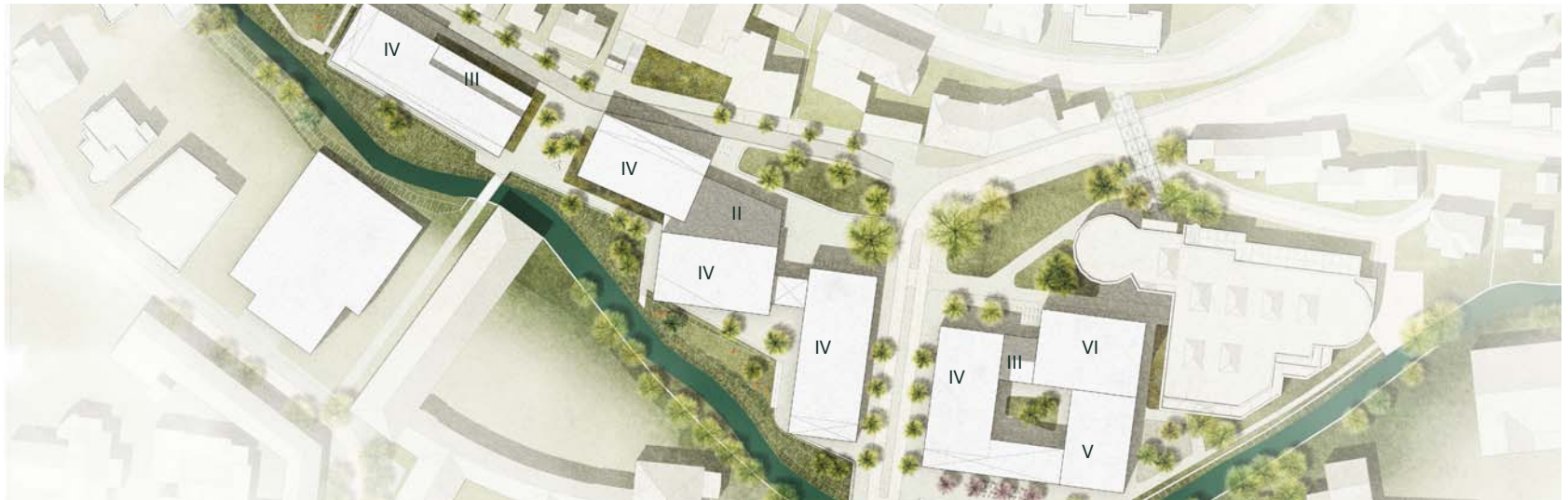
### Maßvolle Höhenentwicklung

Der Campus Süd befindet sich an der Schnittstelle zwischen der Oberstadt und dem Areal des entlang der Weiß gelegenen Lohgrabens. Die Bebauung der Oberstadt zeichnet die topografische Lage aus, wodurch die Gebäude weit sichtbar am Hang stehen. Die sehr großmaßstäbliche Bestandsbebauung entlang beider Seiten der Weiß ermöglicht es, eine eigenständige städtebauliche Struktur der neuen Universitätsbauten zu realisieren.

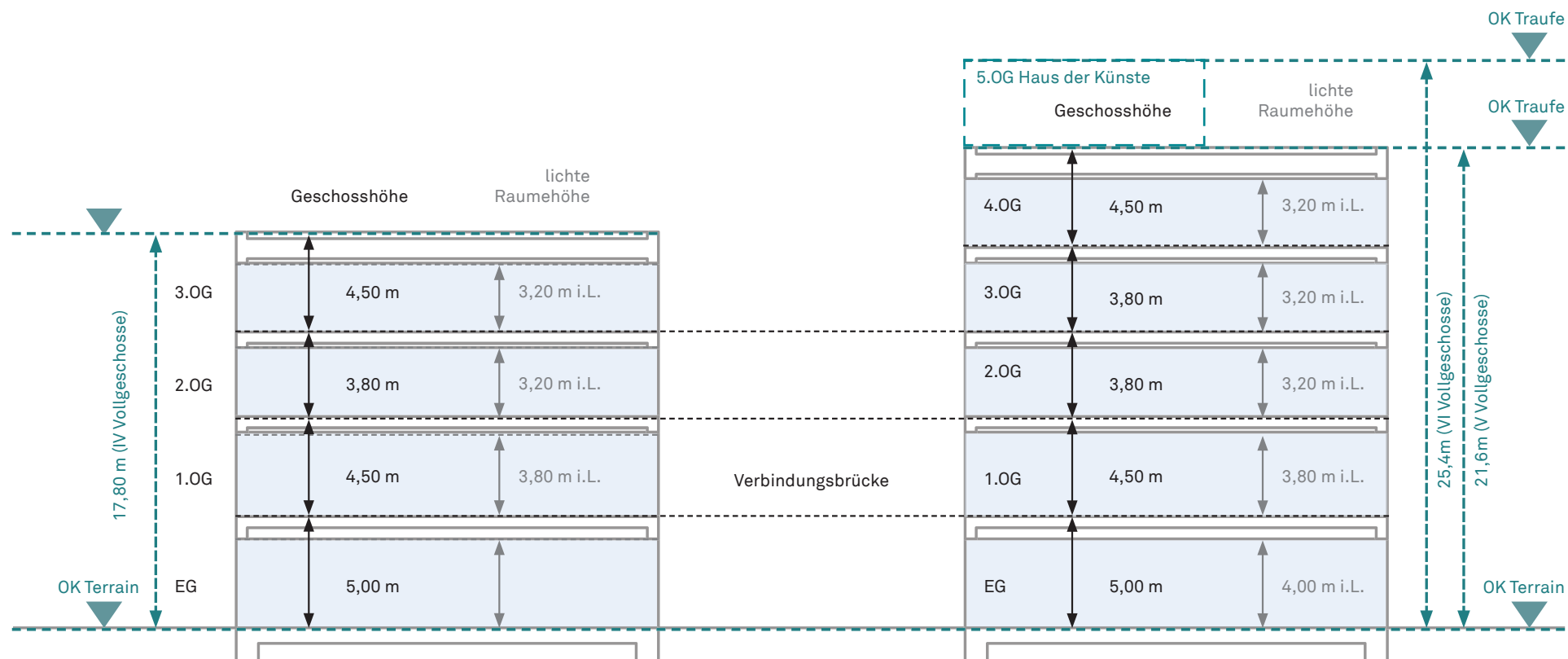
Aus diesem Grunde kann eine den universitären Nutzungen entsprechende Geschosshöhe realisiert werden, ohne dabei Maßstäbe zu sprengen.

Als Obergrenze wird in der Regel eine Traufhöhe von 21,60 m angestrebt. Eine Ausnahme bildet der Hochpunkt am Haus der Künste mit einer Traufhöhe von 25,40 m.

- 2 bis 5 Geschosse mit 21,6 m als max. Traufhöhe, als Ausnahme ein Hochpunkt mit 6 Geschossen mit max. 25,40 m
- hohe Qualität durch angemessene lichte Raumhöhe (EG: ca. 4,00 m lichte Raumhöhe, 1.OG: ca. 3,80m, ab 2. OG: 3,10m)
- Sonderräume mit höherer Geschosshöhe bzw. doppelgeschossig (wie z.B. Kammermusiksaal und Orgelraum)









Allgemeine gestalterische Vorgaben

# Fassadengestaltung – Leitbild

## Orientierung und Öffnungsgrad

Es ist eine möglichst allseitige Orientierung der einzelnen Baukörper gewünscht. Wo immer dies möglich ist, sollte das Gebäude also nicht nur eine Straßen- und eine Hoffassade haben, sondern drei- oder sogar vierseitig mit Fenstern versehen sein.

Hinsichtlich Energieeinsparung wie auch Tageslichtversorgung wird für die Fassaden ein Öffnungsgrad von 30% bis 40% empfohlen. Die Öffnungsgrade können nach Standort (Campus Nord geschlosseneres Fassadenbild, Campus Süd offeneres Fassadenbild) und Positionierung (Erdgeschoss offener, Obergeschosse geschlossener) variieren.

Speziell im Campus Süd kann auf südorientierten, stark besonnten Fassaden der Fensterflächenanteil über dieses Maß hinaus vergrößert werden, sofern die Vergrößerung sich energetisch positiv auswirkt und sich harmonisch in die Gestaltung der Fassaden einfügt. Hierzu ist der Sonnenschutz über entsprechende Bilanzierungsverfahren nachzuweisen. Auch solarenergetisch weniger exponierte Fassaden (z.B. Nordseiten) sollten zur Wahrung einer einheitlichen Gestalt attraktiv – auch mit Fenstern – gestaltet werden.

## Erscheinungsbild

Der öffentliche Raum und die Fassaden der Gebäude sollen den neu entstehenden Campus als zusammenhängendes Quartier gestalterisch erlebbar machen.

## Farbgebung

Die Farbigkeit soll die verwendeten Materialien möglichst in ihrer typischen Farbgebung widerspiegeln. Es sollen helle oder gedeckte Farben verwendet werden. Die Verwendung von grellen, dunklen oder leuchtenden Farben sowie Primärfarben ist ausgeschlossen.

Die Akzentuierung von Fassadenelementen (Sockel, Attika, Fensterrahmen usw.) ist möglich. Die gestalterische Einheit eines Gebäudes durch eine ausgewogene Harmonie zwischen Materialität und Farbgebung ist sicher zu stellen. „Bunte“ Gebäude durch einen zu intensiven Mix unterschiedlicher Materialien und/oder Farbgebungen sind ausgeschlossen.

Die Farbgebung sollte mit den Nachbarbebauungen harmonisch abgestimmt sein und dabei eine große Varianz ermöglichen. Lediglich beim Campus Süd wird aufgrund von innovativen Fassadengestaltungen und auf sich bezogene Charakterisierung der Fassadenstruktur eine Eigenständigkeit entstehen, die abweichend von der ortstypischen Bestandsarchitektur stehen wird.

## Campus Nord und Campus Süd

Trotz nutzungsspezifischer Gemeinsamkeiten unterscheiden sich Campus Nord und Süd in ihrem Umgang mit den Fassaden. Campus Nord ist geprägt von massiven Baukörpern in Naturstein oder Klinker. Campus Süd zeigt leichte und modulare Fassaden aus Holz, Metall oder energetisch aktivierten Fassadenpaneelen.

Hierbei ist das wichtigste Charakteristikum des Campus Nord die Einbindung und Einflechtung in den städtebaulichen Bestand. Campus Süd bezieht seine Charakteristik aus den freiräumlich-topografischen Gegebenheiten und ermöglicht aufgrund der freieren städtebaulichen Lage den Einsatz von innovativen Fassadenstrukturen.

## Campus Nord

- massive Gestalt
- Naturstein/Klinker

## Campus Süd

- leichte modulare Fassaden
- Metall/Holz/Smart

## Campus Unteres Schloss Nord



## Campus Unteres Schloss Süd



+ Visualisierungen zu  
Campus Nord und Campus  
Süd, Stand Wettbewerb  
2020





## Campus Unteres Schloss Nord



+ Visualisierungen zu  
Campus Nord, Stand Wett-  
bewerb 2020





Allgemeine gestalterische Vorgaben

# Fassadengestaltung - Gliederung

## Campus Unteres Schloss Nord

### Zurückhaltende Gliederung

Die unterschiedlichen Gebäudehöhen sowie die differenzierte Stellung der Gebäude erfordert im Gegenzug eine zurückhaltende, kompakte Baukörperausbildung und entsprechende Fassadengestaltung. Gewünscht wird daher ein ruhiges, eher gleichmäßiges Fassadenbild mit maßvoller Varianz, welches nur in Sonderfällen von großflächigeren Öffnungen gebrochen werden kann.

Eine gewisse Plastizität der Fassaden - z. B. Rücksprünge im Eingangsbereich - ist als Gestaltungsmittel ausdrücklich erwünscht. Eine skulpturale Bearbeitung des Baukörpers wird dagegen ausgeschlossen, die kubische Form ist gesetzt.

Bei der Fassadengestaltung soll gleichwohl nicht einseitig die Senkrechte betont werden, gewünscht ist eine sorgfältige horizontale wie vertikale Gliederung des Baukörpers.

### Struktur

- Lochfassade
- Vor-/Rücksprünge
- vertikale, möglichst raumhohe Fenster
- horizontale Gliederung
- punktuell große Öffnungen
- allseitige Orientierung
- ruhiges, gleichmäßiges Fassadenbild mit maßvoller Varianz
- Sonderbaukörper (z.B. Hörsaalgebäude) freiere Regelauslegung



Fassadengliederung

*links:*

Geschäftshaus Fürst und Friedrich, Düsseldorf (SOP Architekten)

*rechts:*

Hochschul- und Landesbibliothek, Fulda (Atelier 30)





+ Ansicht Campus Nord



Allgemeine gestalterische Vorgaben

# Fassadengestaltung – Materialität

## Campus Unteres Schloss Nord

### Leitbild

Die Gebäude des Campus Nord formen ein Ensemble mit situationsspezifischer Qualität. Alle am Campusanger angrenzenden Universitätsbauten zeichnen sich durch eine ähnliche Materialität aus, wodurch die qualitativ vielseitigen Raumsituationen – nach Nordwesten die Anbindung an das urbane Bahnhofsumfeld und nach Südosten die topografisch geprägte Anbindung an den Campus Unteres Schloss – wieder atmosphärisch zusammengebunden werden.

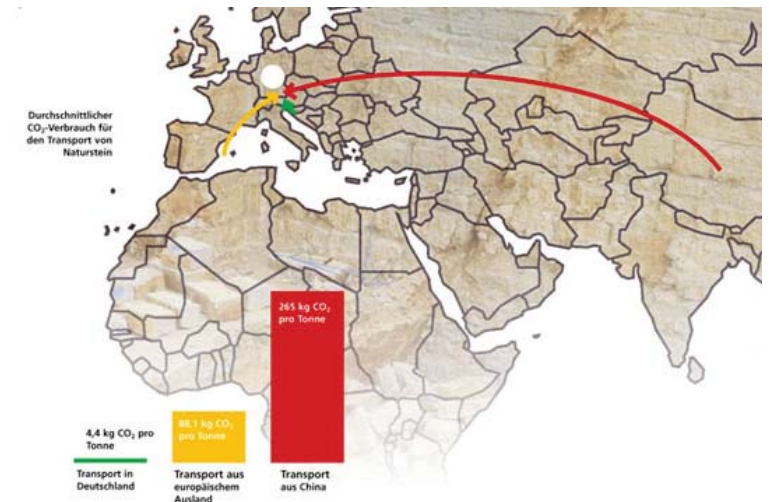
Die prägnante Topografiekante im Südosten, in welche die Gebäude zum Teil behutsam hineingelegt werden, prägt auch die Materialität des Campus Nord. Alle Gebäude werden mit einer gleichen Art von Naturstein bekleidet und erhalten somit einen soliden und geerdeten Charakter. Abweichend hierzu kann ein Klinker eingesetzt werden, der eine gleiche Farbgebung wie die vorgeschlagenen cremefarbenden Sandsteine hat.

Übergeordnetes Ziel ist ein bezüglich der Materialität homogen erscheinender Campus, dessen Lebendigkeit über die Aktivierung der Gebäude durch die Nutzer erreicht wird.

- Steinerne, homogene Fassade
- Regionaler Naturstein oder in Erscheinung ähnlicher Klinker
- Nachhaltigkeit



- Regionaler Naturstein
- Nachhaltigkeit
- Hang --> Stein
- Robustes Material --> repräsentativer Charakter --> öffentliche Gebäude
- Heller grau/braun/beiger Ton







Allgemeine gestalterische Vorgaben

# Fassadengestaltung - Materialität

## Campus Unteres Schloss Nord

### Naturstein







- + *oben:*  
Geschäftshaus Fürst und  
Friedrich, Düsseldorf (SOP  
Architekten)
- + *unten:*  
Allianz, Düsseldorf (RKW Ar-  
chitekten)

Farbpalette:







# Fassadengestaltung - Materialität

## Campus Unteres Schloss Nord

### Klinker

- Hang --> Stein
- Robustes Material --> repräsentativer Charakter --> öffentliche Gebäude
- Heller grau/brau/beiger Ton

Naturstein



alternativ



Klinker







+ *oben:*  
Studentenwohnheim, Oe-  
strich-Winkel (OKF ARCHI-  
TEKTEN)

+ *unten:*  
Bürogebäude M\_Eins, Berlin  
(KSP Jürgen Engel Architec-  
ten)

Farbpalette:





Allgemeine gestalterische Vorgaben

# Fassadengestaltung - Materialität

## Campus Unteres Schloss Nord

### Naturstein und Klinker

Dem Grunde nach ist ein Campus mit homogenem Erscheinungsbild gewünscht. Da jedoch eine komplette Materialität aus Naturstein schwer realisierbar ist, kann an Standorten, die weniger präsent und städtebaulich prominent sind, statt Naturstein Klinker verwendet werden.



— Naturstein  
— Naturstein oder Klinker





+ *oben:*  
Geschäftshaus Fürst und  
Friedrich, Düsseldorf (SOP  
Architekten)

+ *unten links:*  
Bürogebäude M\_Eins, Berlin  
(KSP Jürgen Engel Architec-  
ten)

+ *unten rechts:*  
Hochschul- und Landesbi-  
bliothek, Fulda (Atelier 30)





Allgemeine gestalterische Vorgaben

# Fassadengestaltung – Materialität

## Campus Unteres Schloss Nord

### Fassadenbegrünung

Der Campus Nord zeichnet sich in erster Linie durch massive, steinerne Bauten mit Lochfassade aus. Um jedoch ökologischen Aspekten Rechnung zu tragen wird eine Fassadenbegrünung in den Innenhöfen zur atmosphärischen und mikroklimatischen Verbesserung deutlich begrüßt. Dies geht nicht nur mit einer stadtklimatischen Verbesserung einher, sondern schafft Habitate und Rückzugsorte für Insekten / Tiere.

In jedem Falle ist die gebäudetechnische Umsetzung im Sinne eines dauerhaften und pflegeleichten Systems zu gewährleisten.



— Fassadenbegrünung empfohlen





+ *oben:*  
FNP Headquarters,  
Warschau (FAAB Architek-  
tura)

+ *unten links:*  
Stadthaus M1, Freiburg  
(Barkow Leibinger Architek-  
ten)

+ *unten rechts:*  
Laborgebäude Hydroplant,  
Basel







## Campus Unteres Schloss Süd



+ Visualisierungen zu  
Campus Süd, Stand Wett-  
bewerb 2020



Allgemeine gestalterische Vorgaben

# Fassadengestaltung - Gliederung

## Campus Unteres Schloss Süd

### Leitbild

Der Campus Süd entwickelt eine leichte, dem Phänomen des Wassers entlehene Atmosphäre. Metallische Fassaden, welche das Licht reflektieren und über leichte, veränderbare Lamellenfassaden eine immer wieder wechselnde Anmutung erzeugen, referenzieren sich auf den freigelegten und spielerischen Wasserlauf der Weiß und den Reflexionen des Wasser.

und nach Nutzung differiert der Öffnungsgrad der Fassade.

Ein wichtiges Gestaltungsthema ist jedoch die einheitliche Abwicklung rund um den Baukörper herum, also in alle Himmelsrichtungen. So wird erreicht, dass die Baukörper als eigenständige, solitäre Körper ablesbar werden.

- horizontale Gliederung mit geschosshohen Fassadenmodulen
- allseitige Orientierung
- möglichst raumhohe Fenster
- Fassadenpaneele (Metall, Holz, PV,...)
- horizontale Gliederung durch Geschossdecken

+ von links:  
FAMBAU, Bern  
(Rykart Architekten)

+ Pablo Neruda Bibliothek,  
Berlin (Peter W. Schmidt  
Architekt)

Dementsprechend wird eine helle Fassadengestaltung mit vertikalen, tiefegebenden Lamellenelementen vorgeschlagen, welche durch eine klar akzentuierte horizontale Geschossplatte gegliedert wird. Ein geschossbezogener Strukturwechsel ist möglich und fördert ein lebendige Fassadenbild. je nach Orientierung der Fassade







+ Ansicht Campus Süd



Allgemeine gestalterische Vorgaben

# Fassadengestaltung - Materialität

## Campus Unteres Schloss Süd

### metallisch anmutende Oberflächen

- Weiß --> Reflexion von Wasser und Licht
- Filigrane Lamellen --> leichtes Material, verspielter Charakter

Bekleidungsarten

Paneele, Tafeln, Kassetten, Sandwichelemente, Lamellen

Vorbehandlungsverfahren

E6 chemisch vorbehandelt

E1 geschliffen

E2 gebürstet

E4 geschliffen und gebürstet

Farbgebung

DIN 17611 i.V.m. Aluminiummerkblatt O4

EV1 Naturton

EV2 Neusilber hell

EV3 Gold

EV4 Bronze mittel

EV5 Bronze dunkel

Elektrolytisch Einfärbungen EURAS-Standard

C-0 Naturton

C-31 leichtbronze eloxiert

C-32 hellbronze eloxiert

C-33 mittelbronze eloxiert



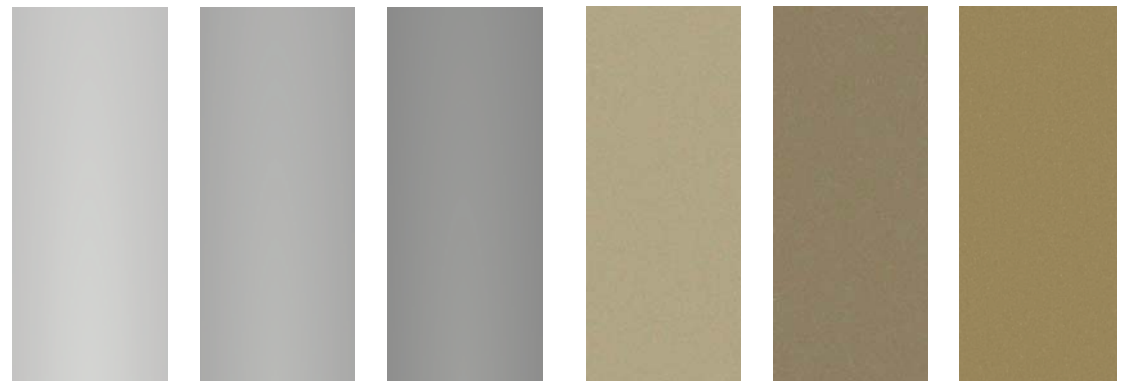
#### links:

Metalllamellen  
FAMBAU, Bern  
(Rykart Architekten)



#### rechts:

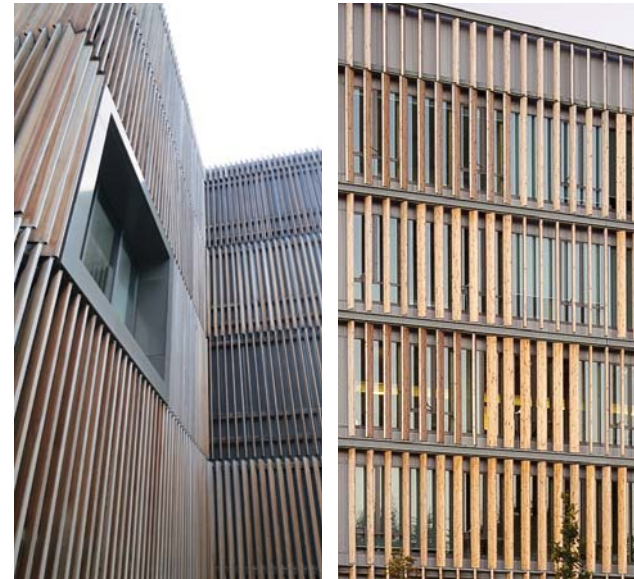
Metalllamellen  
Campus Jourdan, Paris  
(TVAA Architecte, Thierry Van Wyngaert)





## natürlich anmutende Oberflächen

- Regionales Holz --> nachhaltiges Material
- Filigrane Lamellen --> leichtes Material



+ *links:*  
Bibliothek Pablo Neruda,  
Berlin (Peter W. Schmidt)

+ *mitte:*  
Holzlamellen, DDTM, Vannes,  
(AIA Life Designers)



# Fassadengestaltung - Materialität

## Campus Unteres Schloss Süd

### Smart Fassade: Ökologie / Hightech

- Neuer Campus --> hightech mit einem starken Nachhaltigkeitskonzept --> BIPV (building-integrated photovoltaics)
- Architektur - Kunst - Musik Atriumgebäude --> Synergie der Fachbereiche --> besondere Gestaltungsleitbild
- Kein Greenwashing



+

*links oben:*  
Jakarta Hotel,  
Amsterdam (SeARCH)

+

*rechts oben:*  
Bioreaktoren Fassade (PBRs  
mit Wasser und microalgae)  
BIQ house IBA Hamburg  
(Arup, SSC GmbH)

+

*links unten:*  
Grätzel-Zelle, SwissTech  
Convention Center,  
Lausanne, (RDR architec-  
tes)





## Allgemeine gestalterische Vorgaben

### Fassadenbegrünung

- Neuer Campus --> Vorbild hinsichtlich stadt-ökologischer Aspekte --> Fassadenbegrünung
- Naturraum entlang der Weiß --> wechselhaftes Fassadenbild, wechselnder Charakter saisonal wechselnd
- Renaturierung --> Habitat für Tiere / Insekten
- prinzipiell an allen Gebäudeseiten möglich



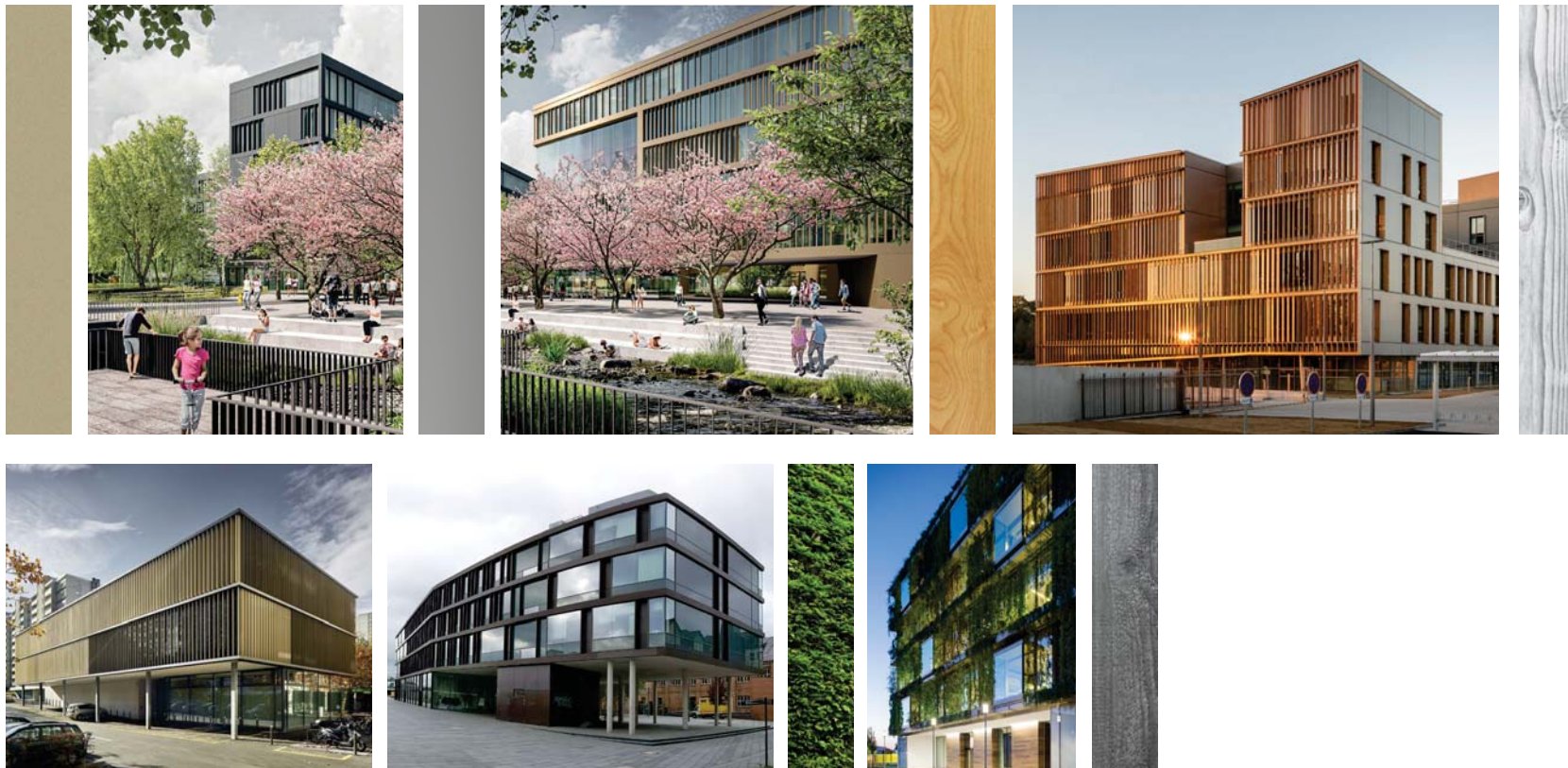
+ *oben:*  
Poly Bürogebäude, Park  
20|20 Hoofddorp (William  
McDonough + Partners)

+ *unten:*  
Laborgebäude Hydroplant,  
Basel





## Lebendiges Erscheinungsbild durch Kombination von Materialien



- + oben rechts:  
Holzlamellen, DDTM, Vannes,  
(AIA Life Designers)
- + unten von links:  
Metalllamellen,  
FAMBAU, Bern  
(Rykart Architekten)
- + Metallpaneele,  
ASL Universität Kassel  
(raumzeit)
- + Fassadenbegrünung,  
Laborgebäude, Basel (Rahul  
Mehrotra)



Allgemeine gestalterische Vorgaben

# Dachlandschaft – Dachform



*oben:*

Blick auf Campus Mitte



*unten links:*

Blick auf Campus Nord



*unten rechts:*

Blick auf Campus Süd

## Nutzbare Flachdächer

Aufgrund der bergigen Stadtlandschaft Siegens kommt dem Dach als 5. Fassade eine besondere Bedeutung zu. Gemäß des städtebaulichen Leitbilds werden die Flachdächer begebar errichtet. Vorgesehen ist ihre intensive Nutzung als Dachterrassen und zur Energiegewinnung.

## Dachterrassen

Die Dachterrassen bieten innerhalb des Universitätscampus einen Ruhe- und Rückzugsort für Studierende und Mitarbeitende der Universität. Von hier aus werden Rundumblicke und das Erlebnis von Weite möglich. Eine Bepflanzung des Daches erhöht die Aufenthaltsqualität der Dachterrasse, trägt zur Wasserrückhaltung bei, verringert die sommerliche Aufheizung und verbessert das Stadtklima.

## Dachflächen als Energiequelle

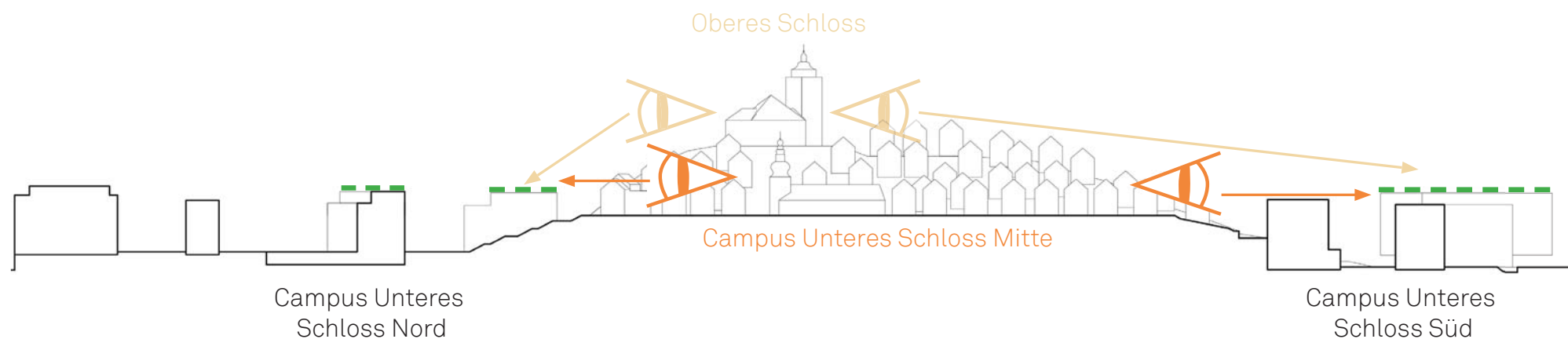
Zur Förderung energetischer Ziele und der regenerativen Energieerzeugung sollte jedes Gebäude einen bestimmten Anteil seines Energiebedarfs selbst erzeugen können. Ein zentraler Bestandteil ist hierbei die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern





### Besondere Bedeutung durch bergige Topographie

- Dach als 5. Fassade, vollflächige Dachbegrünung als klimawirksame, extensive Bepflanzung
- Nutzbare Flachdächer/Dachterrassen
- Dachflächen als Energiequelle (Photovoltaikanlagen)
- Gründächer als Regenretentionsfläche nutzbar





Allgemeine gestalterische Vorgaben

# Dachlandschaft - Begrünung & Nutzung

## Dachterrassen

Die Dachterrassen bringen eine besondere Qualität in das Campusgelände. Durch die erhöht gelegene Betrachtungsebene ergeben sich neue Perspektiven auf die Stadt. Die Dachflächen sind von besonderer Identitätsstiftung; Treffen, Verweilen, Genießen „über“ der Stadt und gleichzeitig mit dem direkten Stadtumfeld verwoben sein. Durch die vollständige Erschließung aller Dachseiten ergibt sich ein 360°-Grad-Panorama-Blick.

## Gestaltung und Materialität

Auf den Dachterrassen gibt es einen „Inneren Qualitätsanspruch“. Strukturell sind kleine Einheiten z.B. Nischen als Rückzugsorte auszuweisen und größere zusammenhängende Flächen als Gemeinschaftsbereich. Der Wechsel von besonnten zu überdachten Flächen ermöglicht den Aufenthalt sowohl bei Trockenheit, starker Sonneneinstrahlung aber auch Niederschlägen. Die Wege und Plätze (z.B. mit Werksteinen oder Holzbelägen) treten in den Dialog mit vegetativen Bereichen. Dabei sind extensive Dachbe-

grünungen einzusetzen. Die besondere Stärke der Dachterrassen liegt in der Kombination von hoher Aufenthaltsqualität und modellhafter Nachhaltigkeit (Regenerative Energien, Regenwassermanagement etc.). Dabei sollen nicht die technischen Anlagen sondern die hochwertige Ausstattung (Beläge, Pflanzen etc.) die Atmosphäre prägen.

## Extensive Dachbegrünung

Mit begrünten Dachlandschaften wird der Aufenthaltswert auf den Flachdächern gesteigert. Außerdem verbessern sie die Wärmedämmung und unterstützen damit bei der Energieeinsparung. Zudem wird durch Dachbegrünungen das Mikroklima verbessert, indem sie Temperaturextreme ausgleichen, die Luftfeuchtigkeit erhöhen sowie als Regenretentionflächen dienen können. Durch begrünte Dächer werden naturnahe Aufenthaltsbereiche inmitten der Stadt und des Campus geschaffen.

Die Flachdächer werden naturnah begrünt, so dass sie sich weitestgehend selbst erhalten und weiterentwickeln, ihre Herstellung und Unterhaltung geringen Aufwand erfordert und eine zusätzliche Bewässerung nicht erforderlich ist. Für eine solche extensive Begrünung kommen Kräuter, Gräser, Moose und Sedumarten in Frage.

+

*links:*

Dachterrasse, EnBW  
Stuttgart (Optigrün international AG)

+

*mitte:*

extensive Dachbegrünung

+

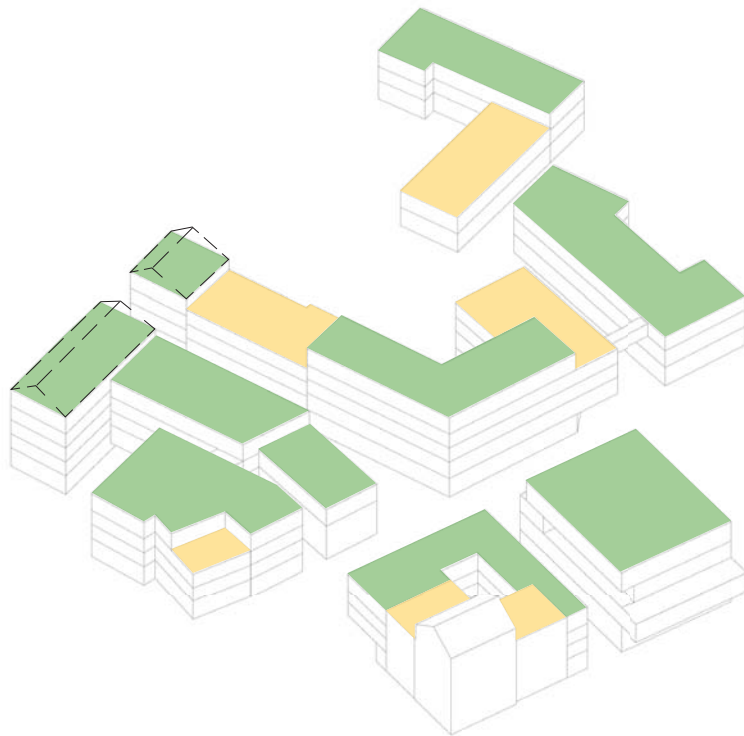
*rechts:*

Dachterrasse, Verwaltungsgebäude Dortmund U  
(Optigrün international AG)

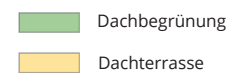
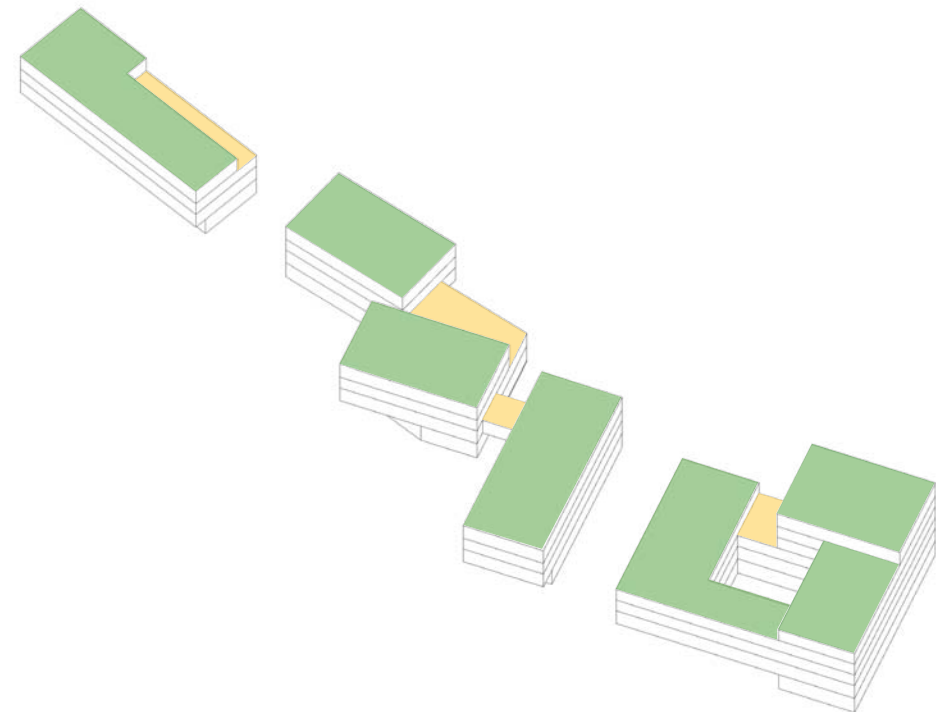




## Campus Nord



## Campus Süd





Allgemeine gestalterische Vorgaben

# Dachlandschaft – Dachaufbauten

## Aufbauten

Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass Aufbauten vom Straßenraum aus nicht eingesehen werden können. Dafür gilt es Treppenhauseingänge und Fahrstuhlüberfahrten zu minimieren, zusammenzufassen und nach Möglichkeit in das Gebäudevolumen zu integrieren. Um die Sichtbarkeit vom Straßenniveau zu minimieren, ist auf ein ausreichendes Verhältnis von Höhe der Aufbauten und Abstand zur Attika zu achten (45°).

## Technikaufbauten

Technikaufbauten sollen grundsätzlich nicht von der Straße aus zu sehen sein. Um dies zu verhindern gibt es die Möglichkeit, diese so weit einzurücken, dass sie hinter der Attika verschwinden. Aufgrund der starken Topografie Siegens wird jedoch dringend empfohlen, die Technikaufbauten mit Kulissen einzuhausen, um eine angemessene 5. Fassadenaufsicht zu erreichen.

## Photovoltaikanlagen (PV)

Die Montage der PV-Elemente kann grundsätzlich horizontal oder mit 20% Südneigung erfolgen, die horizontale Aufstellung ist vorteilhaft bei bedecktem Himmel, die geneigte Aufstellung ermöglicht die Kombination mit Bepflanzung. Die Systeme zur Energiegewinnung sollen sinnvoll aber unaufdringlich in die Architektur integriert werden. Wie alle anderen Dachaufbauten auch, sind die PV-Anlagen so zu installieren, dass sie von Quartiersstraßen aus nicht eingesehen werden können. Die erforderliche PV-Flächen sind so anzuordnen, dass die übrigen Dachnutzungen möglichst wenig eingeschränkt werden.



links:

Geneigt installierte PV-Module, unterpflanzt



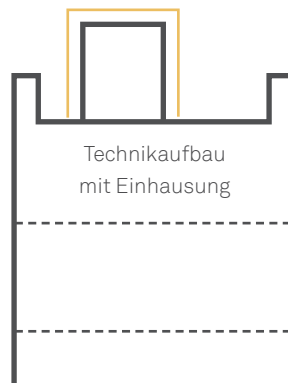
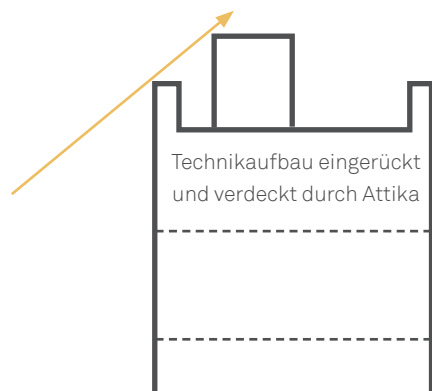
rechts:

Horizontal installierte PV-Module



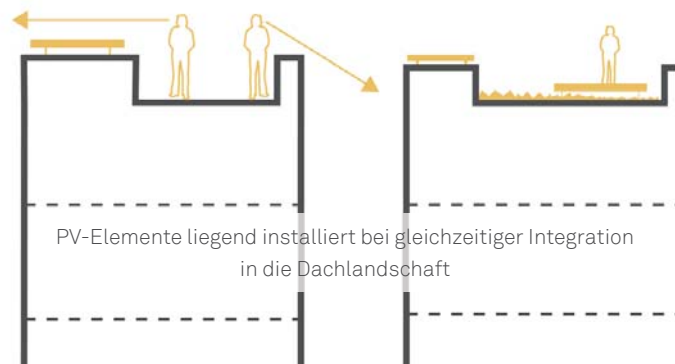
- Dachaufbauten sind so zu minimieren, dass sie von der Straße aus nicht gesehen werden können
- nach Möglichkeit sind Aufbauten in das Gebäudevolumen zu integrieren
- Wege und Aufenthaltsbereiche als wasserdurchlässige Holz- oder Werksteinbeläge auszuführen (Funktionsschichtung)
- sichtbare, gestalterisch nicht integrierte PV-Anlagen sind unzulässig
- PV-Anlagen sind zu unterpflanzen
- die Regelung des Flächenanteils PV erfolgt über die Höhe des Eigenbedarfs





### Technikaufbauten

- Zurücktreten der Technikaufbauten
- Einhausung der Technikaufbauten



### Photovoltaikanlagen (PV)

- geneigte PV verdeckt durch Attika
- liegende PV in Dachlandschaft integriert



Allgemeine gestalterische Vorgaben

# EG-Zone - Eingangssituation

## Erdgeschossniveau

Eine belebte Erdgeschosszone ist für das Campusleben und die Aufenthaltsqualität von entscheidender Bedeutung. Hier befindet sich die aktive Begegnungszone zwischen dem Hochschulbetrieb und dem öffentlichen Straßenraum sowie den gemeinschaftlichen Blockinnenbereichen.

Die Abstimmung der Erdgeschossniveaus der Gebäude ist hinsichtlich der Barrierefreiheit, Zugänglichkeit, Einsehbarkeit und einer differenzierten Gestaltung der angrenzenden Freiräume bedeutend.

## Kommunikation mit dem Außenraum

Die ebenerdige Erschließung soll als Kontaktzone zwischen Universität und öffentlichem Raum fungieren und die Begegnung schwellenfrei fördern. Sockel bzw. angehobene Erdgeschosse zum öffentlichen Raum hin sind weitgehend ausgeschlossen.

Dabei soll die Schnittstelle zwischen Innen und Außen durch großzügige Transparenz aktiviert werden. Großformatige Sichtschutzfolien oder Ähnliches sind zu vermeiden.

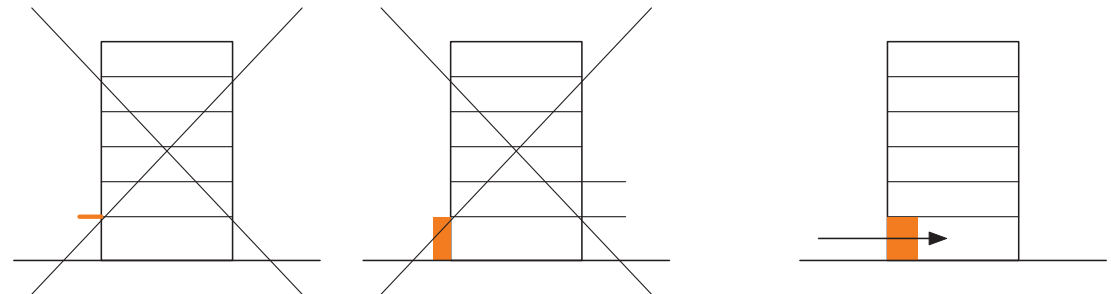
## Geschickte Integration von Nebenanlagen

Abstellanlagen für Abfälle und Wertstoffe sowie größere Abstellflächen für Fahrräder (die den An-

forderungen an die neue Mobilität genügen) sind vorzugsweise im Erdgeschoss zum Hofbereichen orientiert anzuordnen.

Besteht keine Möglichkeit Nebenanlagen in das Gebäude zu integrieren und müssen diese im Außenraum (Hofbereich) angeordnet werden, sind sie zwingend einzuhausen und möglichst zu überdachen. Die Kombination mit anderen Nebenanlagen bietet sich an. Hinsichtlich Materialität und Farbigkeit sollen die Einhausungen mit den Hauptgebäuden und den anderen Nebenanlagen abgestimmt sein.

Briefkästen müssen in Größe, Farbe, Proportion, Gliederung und Plastizität auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sein und sich den Fassadenflächen, auf denen sie befestigt sind, unterordnen. In Abhängigkeit der Ausbildung des Eingangsbereichs sind im Gebäude integrierte Lösungen ebenfalls möglich und werden bevorzugt.



## Campusanger

Im Bereich des Erdgeschosses rund um den Campusanger reißen die massiven Fassaden großflächig auf und öffnen die Gebäude zum öffentlichen Straßenraum, wodurch einladende Kontaktzonen der Universitätsbauten entstehen.

## Betonung durch Subtraktion

Die Eingangssituationen sollen übersichtlich und einladend gestaltet werden. Wichtig ist dabei insbesondere der Sichtbezug von Innen und Außen. Der Hauseingang kann durch Farb- und Materialwahl oder einen Rücksprung in der Fassade („Subtraktion“) hervorgehoben werden.





+ *links oben:*  
Universitätsbibliothek am  
Campus Wersterberg,  
Osnabrück (HerbstKunkler  
Architekten)



+ *links unten:*  
Hochschul- und Landesbi-  
bliothek, Fulda (Atelier 30)



+ *rechts:*  
ETH HIT e-science Lab  
Zürich (Baumschlager  
Eberle Architekten)



Allgemeine gestalterische Vorgaben

# EG-Zone - Adressbildung

## Prinzip

Gute Orientier- und Auffindbarkeit  
Adressbildung mit einer erkennbaren Identität /  
Universität Synergie zwischen Campus Süd und  
Campus Nord

## Gestaltungsleitbild

Einladende Gestaltung des Eingangs  
Sichtbezug zu den Außenräumen und zum Haupt-  
terschließungskern

An der Straßenmündung des verkehrsberuhigten  
Häutebachwegs zum Lohrtör entsteht auch im  
Süden ein zentraler, offen gestalteter Platz, der  
als neue Adresse und Ankommensort des Cam-  
pus dient.

## Beschriftung (beispielhaft)

- Metallbuchstaben für Natustein-/Klinker-  
fassade (Campus Nord)
- Beschriftung auf Glasflächen (Campus Süd)





+ *links:*  
Jacob-und-Wilhelm-Grimm-Zentrum der Humboldt-Universität (Max Dudler)

+ *rechts oben:*  
Walburga-Realschule, Meschede (Hausmann Architekten)

+ *rechts unten:*  
Studentenwohnheim Tietgenkollegiet, Kopenhagen (Lundgaard & Tranberg)





Allgemeine gestalterische Vorgaben

# EG-Zone - Nutzung & Gestaltung



## *links und Mitte:*

Beispiele für Erdgeschosszonen als belebte öffentliche Räume

Architekturfakultät, Nantes (Lacaton & Vassal)  
Veranstaltungshalle, Lille (Lacaton & Vassal)

## *rechts:*

Lageplan Campus Nord

## Erdgeschossniveau

Eine belebte Erdgeschosszone ist für das urbane Leben und die Aufenthaltsqualität von entscheidender Bedeutung. Hier befindet sich die aktive Begegnungszone zwischen Universität und dem öffentlichen Straßenraum sowie den gemeinschaftlichen Blockinnenbereichen.

Die Abstimmung der Erdgeschossniveaus der Gebäude ist hinsichtlich der Barrierefreiheit, Zugänglichkeit, Einsehbarkeit und einer differenzierten Gestaltung der angrenzenden Freiräume von entscheidender Bedeutung.

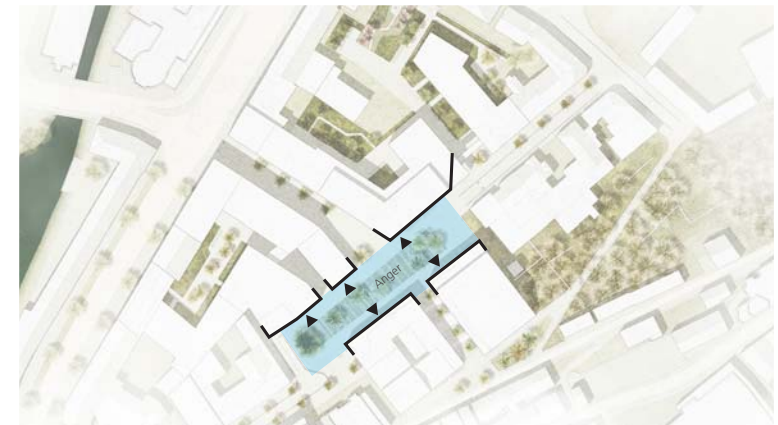
Die ebenerdige Erschließung soll als Kontaktzone fungieren und die Begegnung schwellenfrei fördern. Sockel bzw. angehobene Erdgeschosse zum öffentlichen Raum hin sind weitgehend ausgeschlossen.

## Kommunikation mit dem Außenraum

Die Erdgeschosszonen sind als öffentliche und kommunikative Orte im Sinne eines ‚Marktplatzes‘ auszuführen. Erdgeschosszonen sollen insbesondere an belebten Stadträumen flexibel und nutzungsoffen gestaltet sein. Eine hohe Nutzungsflexibilität wird durch eine großzügige Raumhöhe gewährleistet. Daher bestehen in besonders frequentierten Bereichen Höhenvorgaben innerhalb derer das EG auszuführen ist oder aber Mindestvorgaben, die nicht unterschritten werden dürfen (vgl. Kapitel Höhen).

Dabei soll die Schnittstelle zwischen Innen und Außen durch großzügige Transparenz aktiviert werden. Großformatige Sichtschutzfolien oder Ähnliches sind ausgeschlossen.

Campus Nord und Campus Süd entwickeln sich jeweils um identitätsstiftende öffentliche Räume unterschiedlicher Prägung. Im Bereich des Erdgeschosses rund um den Campusanger im Campus Nord reißen die massiven Fassaden großflächig auf und öffnen die Gebäude zum öffentlichen Straßenraum, wodurch einladende Kontaktzonen der Universitätsbauten entstehen. Im Campus Süd sind derlei öffentliche Bereiche in allen Erdgeschossen vorzusehen.





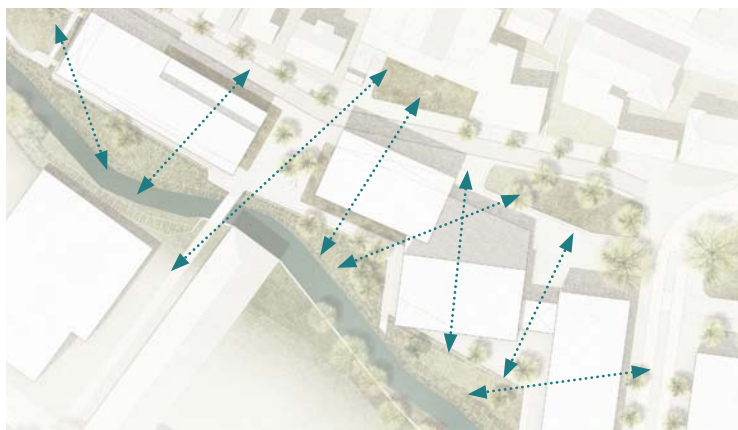
## Schaufenster

Außerdem sind hier öffentliche Durchwegungen vorzusehen, die einen Zugang zur Promenade entlang der Weiß sicherstellen. Als ‚permeable Membran‘ haben die Erdgeschosszonen innerhalb des Campus Süd die Aufgabe, den städtischen Raum mit dem Grünraum am Fluss zu verbinden.

Schaufenster sind einladend aber gestalterisch zurückhaltend auszuführen. Der Glasanteil kann im Gegensatz zur Fassade im OG deutlich größer gewählt werden. Raumhohe sowie bodenaufstehende Verglasungen tragen gleichwohl zur Belichtung des Innenraumes bei. Fenster- und Schaufensterbeklebung mit einem Beklebunganteil von mehr als 50% der Fensterfläche sind nicht zulässig.

+ *links:*  
Lageplan Campus Süd

+ *rechts:*  
Beispiele für Erdgeschosszonen als ‚permeable Membran‘





Allgemeine gestalterische Vorgaben

# EG-Zone - Gestaltung

## Integration von Tiefgaragen

Bei straßenbegleitenden Gebäuden sind die Tiefgaragenzufahrten in das Gebäude zu integrieren und deren Gestaltung auf die Fassade abzustimmen. Eine integrierte Gestaltung minimiert Beeinträchtigungen.

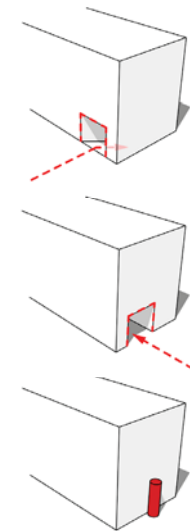
Ein- und Ausfahrt sind in der Breite zu minimieren, d.h. soweit zulässig und verkehrstechnisch leistungsfähig einspurig zu kombinieren und ggf. über eine Lichtsignalanlage (LSA) zu regeln. Tiefgaragen sollten attraktive Zusatzangebote schaffen, z.B.: Ladestationen, etc.

- Minimierung von Beeinträchtigungen durch integrierte Gestaltung

- Straßenbegleitende Gebäude, integrierte Tiefgaragenzufahrt entweder an der Längs- oder Querseite des Gebäudes

- Ein- und Ausfahrt innerhalb des Gebäudes, Rampe wenn möglich erst innerhalb des Gebäudes

- Belüftung der Tiefgarage im Gebäude integriert bzw. stirnseitig, am Gebäude orientiert



+ In die Gebäudekubatur und die Gestaltung integrierte Tiefgarageneinfahrten, Beispiele





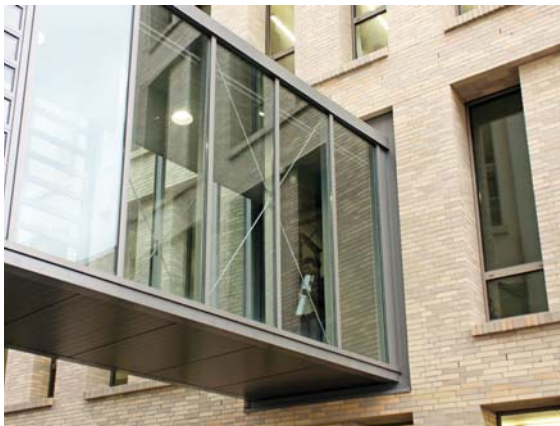
Allgemeine gestalterische Vorgaben

# Verbindungsbrücken

## Verbindungsbrücken

Eine horizontale Verbindung der einzelnen Gebäude und Institute kann zusätzlich über Verbindungsbrücken in den Obergeschossen hergestellt werden. Dies ermöglicht eine universitätsinterne Erschließung, die unabhängig funktioniert von den Erdgeschosszonen, die als öffentliche Räume konzipiert sind.

- Verbindung innerhalb eines Instituts / zwischen Instituten / zwischen Instituten und Zentraler Lehre
- Verglasung
- 1 - 2 Geschosse



+ *oben links:*  
Universitätsbibliothek  
Darmstadt (Stahlbau  
Lamparter)

+ *oben rechts:*  
TU Dresden (Stahlbau  
Lamparter)

+ *unten:*  
Campus Charité Mitte,  
Berlin (Stahl- und  
Metallbau Lauterbach)



Allgemeine gestalterische Vorgaben

# Werbeanlagen

Für die Gestaltung von Werbeanlagen ist die Gestaltungssatzung der Stadt Siegen in ihrer aktuellsten Fassung zu berücksichtigen.









## Kapitel B.2

# Freiraumbezogene Vorgaben

**Struktur und Identitäten**

**Programm**

**Oberflächengestaltung**

**Bepflanzung**

*Gehölze*

*Pflanzflächen*

**Ausstattung**

*Sitzbank*

*Leuchte*

**Barrierefreiheit**

**Klimaresilienz**





Freiraumbezogene Vorgaben

# Freianlagen – Struktur & Identitäten

## Identitäten des Freiraums

Mitten in der Stadt entsteht ein neuer Campus mit nachhaltigen, zukunftsfähigen und vielseitig nutzbaren Freiräumen. Dabei entwickeln Campus Nord und Campus Süd eigenständige freiräumliche Identitäten: Im Campus Nord steht einem klaren Gerüst urbaner öffentlicher Räume das Motiv der Campus Gärten mit einer gebäudebezogenen Kleinteiligkeit und einem hohen vegetativen Anteil gegenüber. Der Campus im Süden hingegen, entwickelt sich durch seine Lage an der Weiß eher zu einem naturnahen Raum der insbesondere ökologische Funktionen erfüllt.

Es bilden sich Räume unterschiedlicher Intimitäten heraus, die eine soziale Zonierung durch die Verwendung unterschiedlicher Oberflächen und Pflanzungen ablesbar machen. Den ‚solid ground‘ bilden bekannte traditionelle Materialien, die bereits jetzt das Siegener Stadtbild prägen. Den Gegensatz dazu stellen moderne und farbenfrohe Ausstattungselemente dar, die für die zukunftsorientierte Universität mit Lehre und Forschung stehen. Durch dieses Zusammenspiel aus klassischen und zeitgemäßen Elementen wird ein identitätsstiftendes Bild für den neuen Campus in Siegen generiert.



rechts:

Masterplan STEP 2





Entwicklungsoption -  
nördlicher Häutebachweg

+ links:  
Masterplan STEP 2.2



Freiraumbezogene Vorgaben

# Freianlagen – Struktur & Identitäten

## Campus Nord

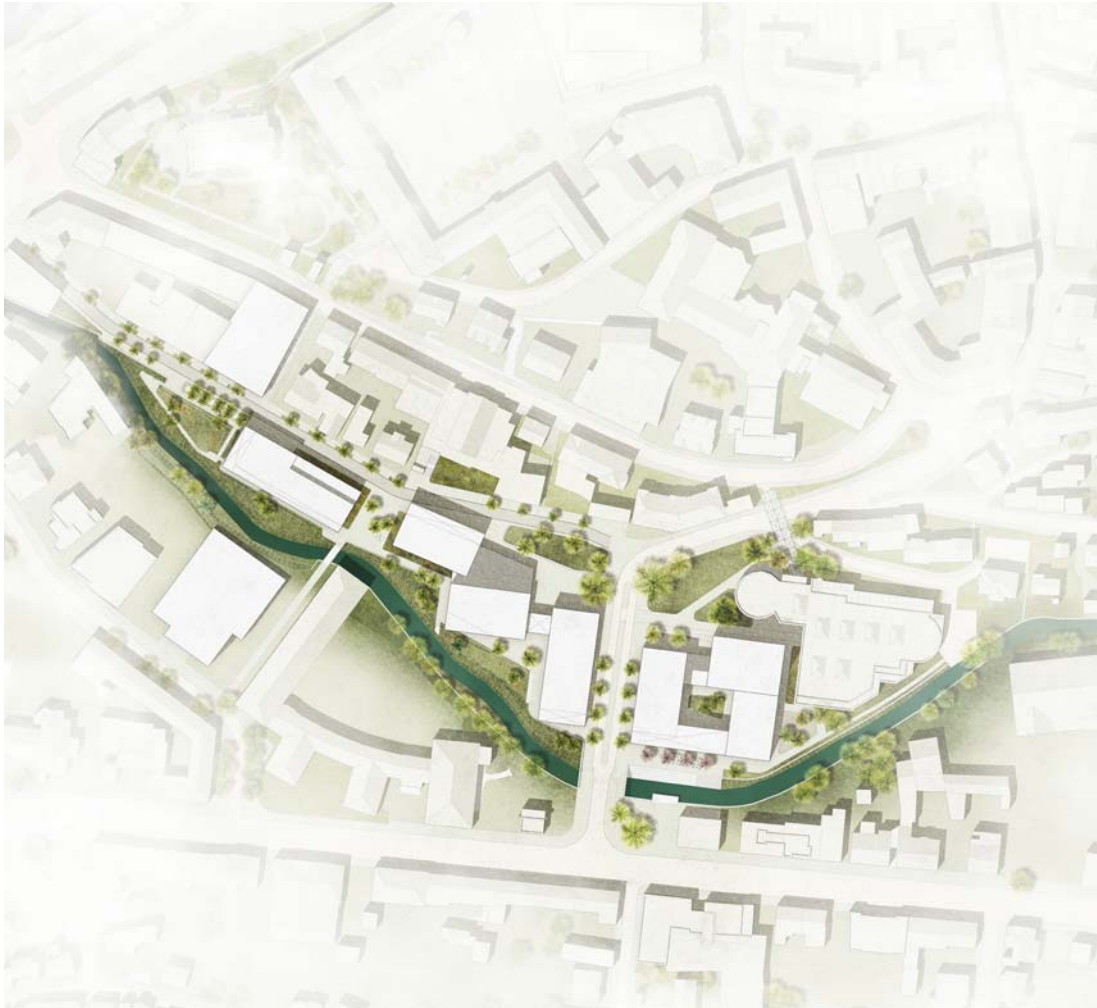
Auf dem Campus Nord formiert sich durch den Umbau der Friedrichstraße und der damit einhergehenden Bildung eines Angers das neue urbane Campuserz. Es entsteht ein einladend gestalteter Platz für die gesamte Bevölkerung mit locker gestellten Baumgruppen als Schattenspenden. Am neuen Hörsaal- und Seminarzentrum wird die entstandene Campusmitte durch eine großzügige von Blütenbäumen gesäumte Freitreppe mit Sitzgelegenheiten betont. Die spektakuläre Treppe vermittelt einerseits den Höhengsprung zwischen Friedrichstraße und Siebergstraße, andererseits bildet sie die neue zentrale Verbindung vom Siegufer zum Campus im Süden. Während die Eingangsbereiche der Hochschulgebäude extrovertiert und städtisch gestaltet sind, dienen die Campusgärten in den Höfen als Rückzugsräume vornehmlich der Erholung und Entspannung.



rechts:

Masterplan STEP 1-  
Campus Nord





### Campus Süd

Der südliche Teil des Campus stellt sich als neue „Grüne Lunge“ des universitären Lebens dar. Die bisher teilweise verrohrte Weiß wird geöffnet, ökologisch verbessert und in der Verbindung mit dem Weißflickschen Grundstück zu einem neuen Grünzug umgestaltet. Dabei wird die Weiß als landschaftliches Highlight mitten in der Stadt inszeniert. Es entsteht ein starker Kontrast zwischen der hochwassersicheren Stadtebene, die sich als Hochpromenade mit Sitzmauer in Richtung Weiß ausbildet und dem naturnah gestalteten Auenraum, der vor allem der ökologischen Aufwertung dient. Am Neubau des Hauses für Kunst & Architektur entsteht mit der Öffnung der Weiß und der Integration einer Sitzstufenanlage ein neuer Ort mit besonderer Anziehungskraft.

+ *links:*  
Masterplan STEP 1-  
Campus Süd



Freiraumbezogene Vorgaben




# Freianlagen – Struktur & Identitäten

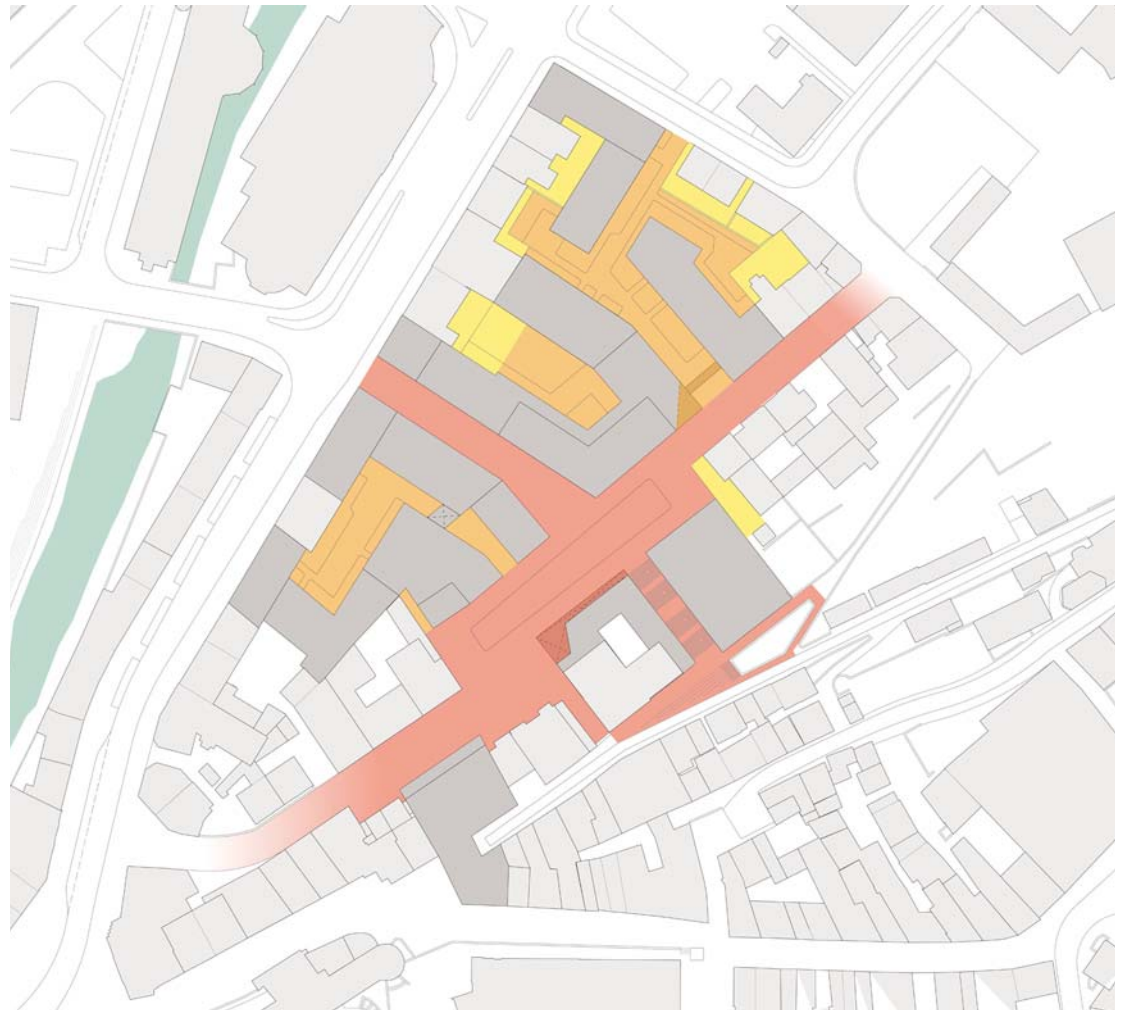
## Freiraumzonierung –

### Campus Nord

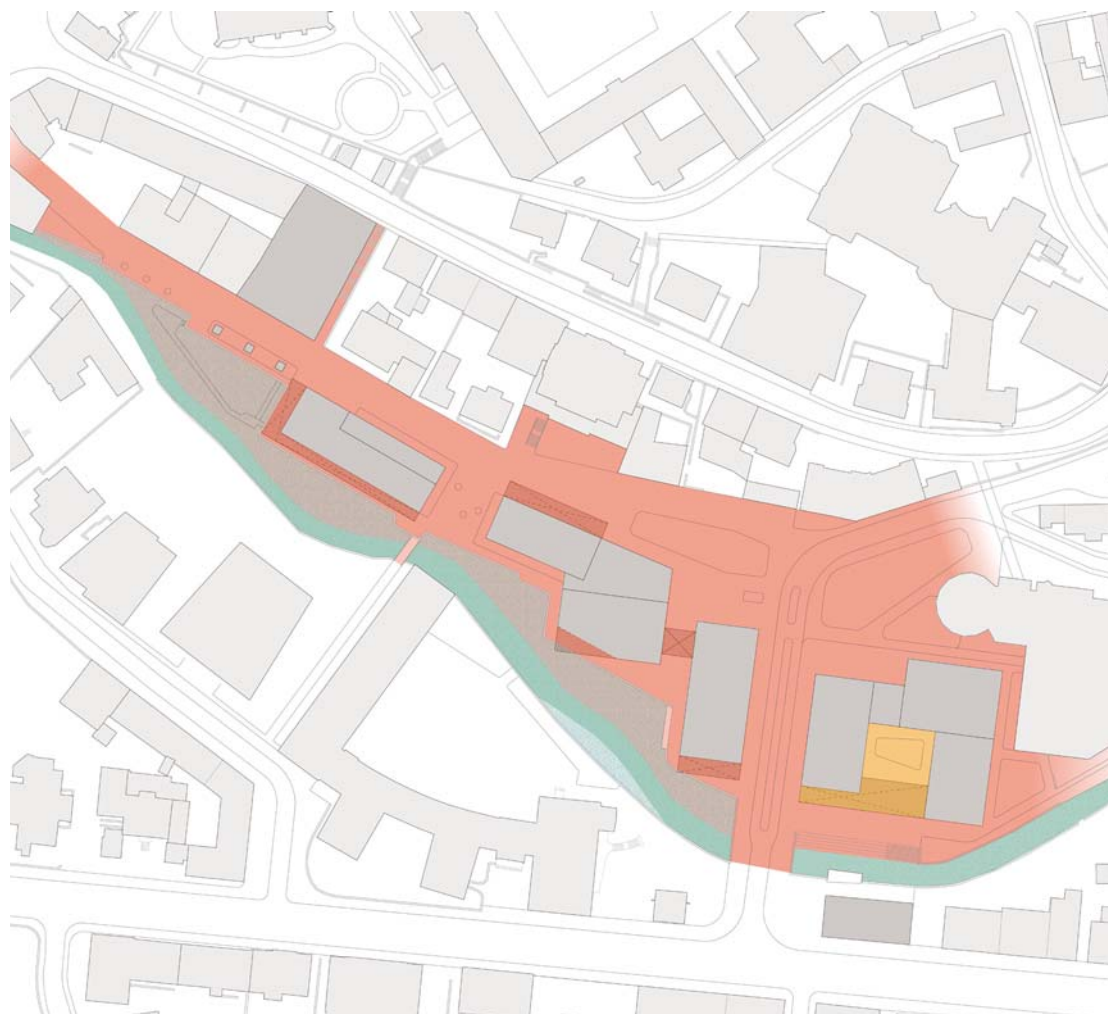
Dem öffentlichen Stadtraum des neuen Campus Nord kommt eine besondere Bedeutung zu. Dieser ist einer der wichtigsten Begegnungsorte zwischen Stadtbevölkerung, Student\*innen sowie Mitarbeiter\*innen der Universität. Er ist aber auch Ort der Entspannung, der Orientierung und besitzt eine zentrale Erschließungsfunktion, insbesondere durch die neue Treppenanbindung an den Siegberghang.

Die Höfe der neuen Campusgebäude werden als grüne öffentliche Campusräume ausgebildet und dienen beispielsweise als Lesegärten sowie als Café- und Pausenbereiche der Kontemplation. Durch ihre offene, wenig versiegelte Gestaltung stellen sie außerdem einen wichtigen Beitrag zur Regenwasserversickerung dar. Die angrenzenden privaten Grundstücke werden durch Hecken oder Mauern abgeschirmt und intensiv genutzte Universitätsbereiche verlagert.

-  Öffentlich zugänglicher Stadtraum
-  Öffentlicher Campusraum
-  Privater Raum







### Freiraumzonierung-

#### Campus Süd

Im südlichen Campus umspielt der öffentliche Stadtraum die neuen Campusgebäude ohne strikte Trennung der universitären und städtischen Bereiche. Einzig der Innenhof des Hauses für Kunst & Architektur stellt sich als eher introvertierter, universitär genutzter Freiraum dar. Charakteristisch für den südlichen Campus ist die Bedeutung des Auenraums der Weiß. Er dient vor allem ökologischen Belangen und bietet dem Fluss Raum zur Aneignung. Neben der Funktion als Versuchsraum des Gewässers, birgt er außerdem großes Potential als Erholungs- und Naturentdeckungsraum inmitten der Stadt.

Öffentlich zugänglicher Stadtraum

Vorzugsraum Gewässer

Öffentlicher Campusraum



Freiraumbezogene Vorgaben

# Freianlagen – Struktur & Identitäten

## Campus Unteres Schloss Nord

### Campus-Anger

Der Campusanger ist der neue Dreh- und Angelpunkt des Unicampus im Norden und bildet das urbane Zentrum. Hier kann man sich im lichten Schatten der lockeren Baumgruppen auf zahlreichen Sitzmöglichkeiten entspannen. Die von Rasenfugen durchbrochene Platzintarsie (alternativ begrünte Baumscheiben) sorgt für eine klimatische Verbesserung im sonst eher steinernen Umfeld des Angers. Eine Besonderheit stellt die große Freitreppe entlang des neuen Hörsaalgebäudes dar, welche außer dem praktischen Shortcut zum Sieberghang weitere Möglichkeiten zum Verweilen bietet.



- + oben:  
Visualisierung Campus Nord, Stand: Wettbewerb 2020
- + unten links:  
Natursteinplattenbelag mit Rasenfugen
- + unten rechts:  
großzügige bepflanzte Baumscheiben als Alternative zu Rasenfugen







## Gartenhöfe

Die Höfe der neuen Campus-Bauten präsentieren sich als kleine grüne Oasen des Campus Nord. Die Erdgeschosszonen werden durch grüne Säume, die aus einer Mischung von Stauden- und Strauchpflanzungen bestehen, geschützt und abgeschirmt. In den Hofzentren gibt es dagegen Raum zur Erholung und zum Austausch. So laden baumbestandene, möblierte kleine Plätze und Wiesenbereiche zum Entspannen ein.



- + *oben links:*  
Sitz- und Lernbereiche in den Gartenhöfen
- + *oben rechts + unten links:*  
Grüne Gartensäume vor den Erdgeschosszonen
- + *unten rechts:*  
Wiese als Pausenbereich





Freiraumbezogene Vorgaben

# Freianlagen – Struktur & Identitäten

## Campus Unteres Schloss Süd

### Grünzug an der Weiß

Inmitten der Stadt entsteht ein neues landschaftliches Highlight, das die Weiß ganz bewusst in Szene setzt. Die hochwassersichere Stadtebene mit den Universitätsneubauten bildet mit ihren Plätzen vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten und wird durch eine Hochpromenade mit einer Sitzmauer zum Auenbereich der Weiß hin abgeschlossen. Ganz im Gegensatz zur urbanen Kante entwickelt sich ein naturnah gestalteter Auenraum, der vor allem der ökologischen Verbesserung der Weiß dient. Hier können artenreiche Habitate für Flora & Fauna entstehen.



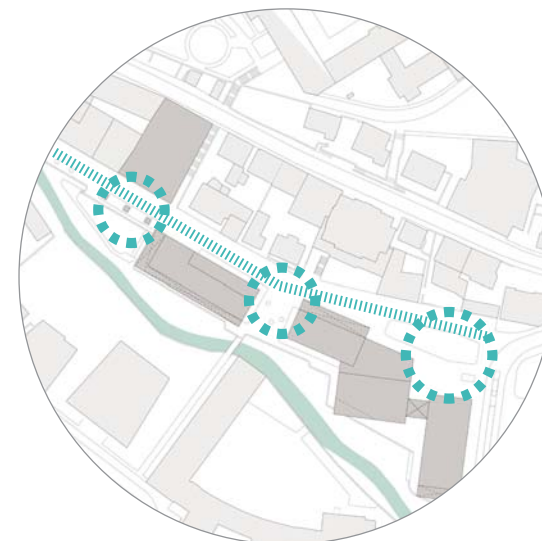
- + oben:  
Visualisierung Campus Süd,  
Stand: Wettbewerb 2020
- + unten links:  
Beispiel Promenade mit an-  
grenzender Feuchtwiese
- + unten rechts:  
naturnahe  
Gewässergestaltung





### Häutebachweg als Fahrradstraße

Der Häutebachweg wird für den motorisierten Individualverkehr gesperrt, zur Fahrradstraße umgewandelt und ist so nur noch für Anwohner bzw. Anlieferung befahrbar. Durch zahlreiche Gehölzneupflanzungen und großzügige Baumscheiben wird er zu einem neuen grünen Straßenraum umgestaltet. Entlang des Häutebachwegs entfaltet sich eine Platzfolge, bestehend aus dem Eingangsplatz am Löhrtor, dem Brückenschlag an der Villa Sauer und dem Forscherfeld nordwestlich der Flutwiese.



- + *oben:*  
Beispiel Zonierung  
Fahrradstraße
- + *unten links:*  
Beispiel temporärer Pavillon
- + *unten rechts:*  
einladende Platzsituation  
mit Integration des  
Gehölzbestands



Freiraumbezogene Vorgaben

# Freianlagen – Programm

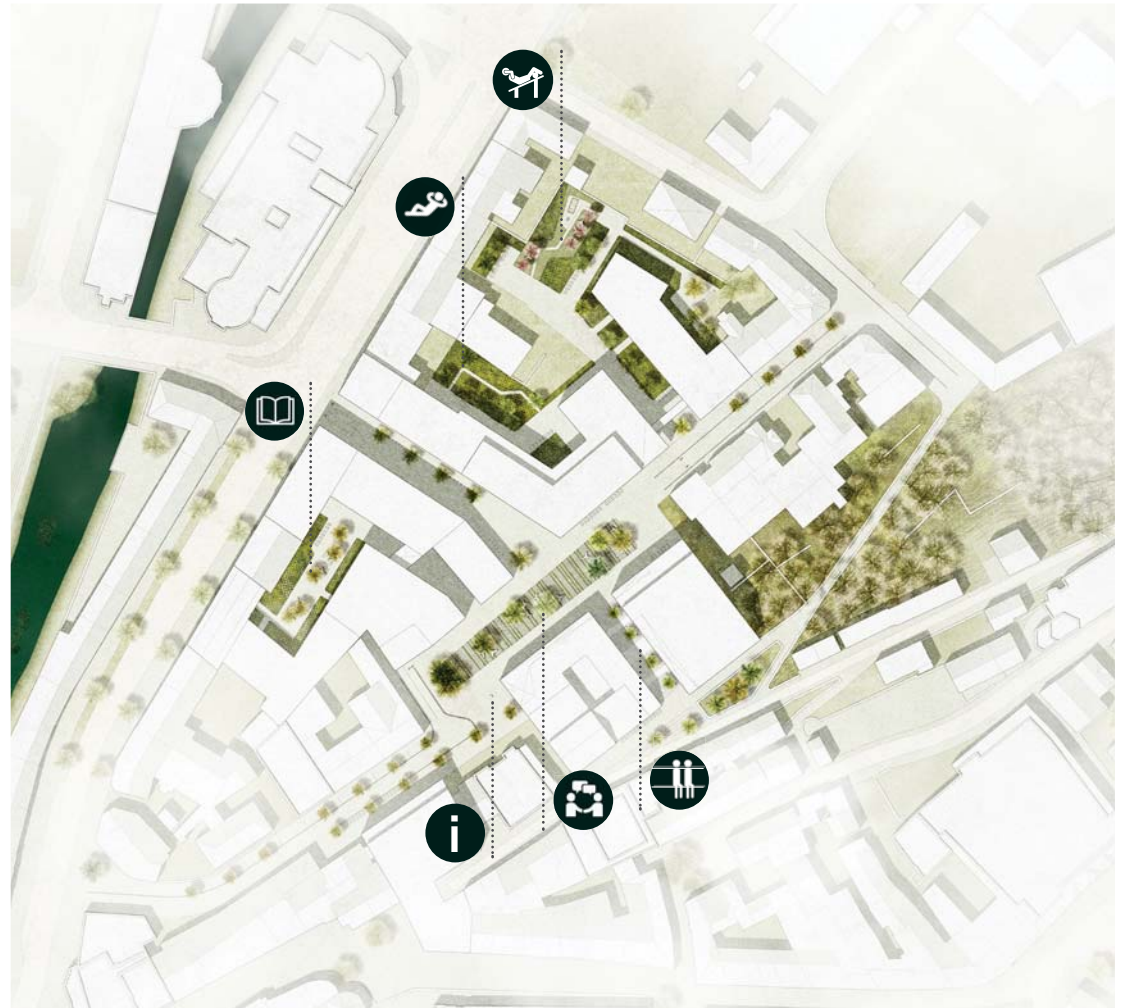
## Campus Unteres Schloss

### Campus Nord

Der Anger und die Freitreppe bilden wichtige öffentliche Stadträume, die vor allem der Begegnung, des Aufenthalts aber auch der Orientierung dienen. So gibt es beispielsweise am neuen Infopoint die Möglichkeit sich einen Überblick über das gesamte Areal zu schaffen.

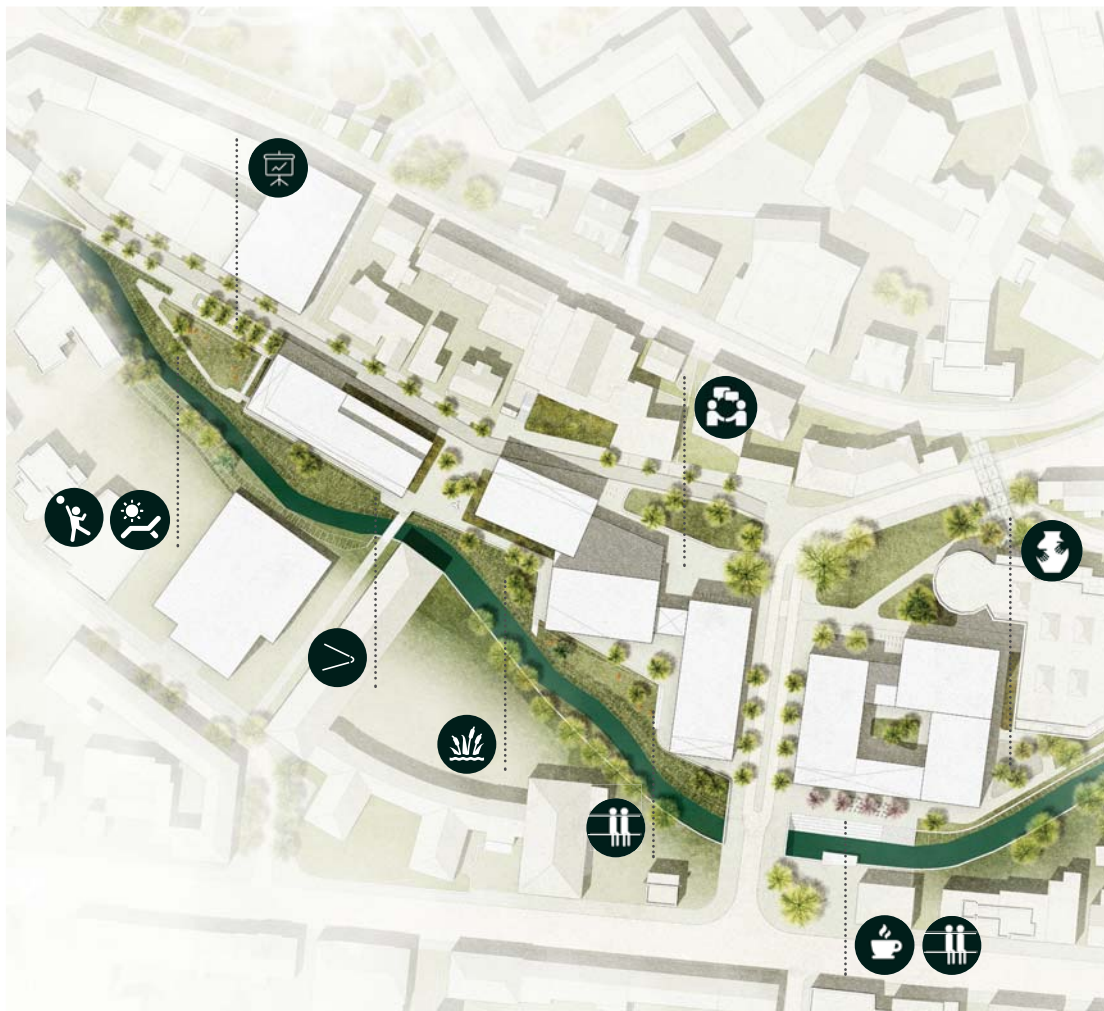
Die Höfe sind Orte der Ruhe und Entspannung. Hier wird ein Lesegarten sowie eine kleine Liegewiese vorgeschlagen, auf der man sich im Schatten der Blühgehölze ausruhen und erholen kann.

In Step 1 des Masterplans sind die nördlichen Flurstücke entlang der Juliusstraße noch nicht bebaut. Eine temporäre Sportfläche mit Fitnessgeräten bietet dort Platz und sorgt in der Übergangszeit für die nötige Abwechslung im Arbeitsalltag.



rechts:  
Nutzungsmöglichkeiten  
des Campus Nord





## Campus Süd

Der neu entstandene Auenbereich ist durch vereinzelte Treppenzugänge begehbar, während einladende Sitzstufenanlagen zum Verweilen sowie Natur entdecken anregen. Insbesondere im Süden des neuen Haus der Architektur entsteht ein Erholungsort direkt an der nun offengelegten und renaturierten Weiß.

Der Kreuzungsbereich von Löhrtor und Häutebachweg wird von einem großzügigen Antrittsplatz besetzt, der vor allem durch seine Bestandsgehölze geprägt wird.

Im Nordwesten spannt sich eine kleine Flutwiese auf, die temporär auch als Liegewiese, Sport- sowie Veranstaltungsfläche von Seiten der Universität genutzt werden kann. Nördlich davon entsteht ein kleiner hainartiger Platz, welcher der Universität als Versuchs- und Ausstellungsfläche mit temporären Architekturen dienen kann.

+ *links:*  
Nutzungsmöglichkeiten des  
Campus Süd



Freiraumbezogene Vorgaben

# Freianlagen – Oberflächengestaltung

## Campus Unteres Schloss

### Kanon der Materialitäten – Der Campus als Teil der Stadt

Die Oberflächenbeläge werden aus den bereits in Siegen vorkommenden ortstypischen Materialien entwickelt und orientieren sich am Materialkonzept von „Siegen – zu neuen Ufern“. Der Stadtboden soll als monochromer Teppich aus regionalem Naturstein ausgebildet werden, wobei die unterschiedlichen Funktionsbereiche durch differenzierte Formatigkeiten und Materialkörnungen des Natursteins sichtbar werden. Einzig die Gehbahnen sollen nach Vorgabe der Stadt Siegen als kontrastierendes Element in Betonplatten gestaltet werden. So wird der Benutzer geleitet und Gehwege, Sitz- und Aufenthaltsbereiche sowie Fahrbahnen etc. lassen sich intuitiv unterscheiden. Verschiedenformatige Betonplatten (in Bahnen verlegt) bestimmen das Erscheinungsbild der halböffentlichen Freiräume der Universität. Hier kann jedoch auch auf wertige Natursteinplatten zurückgegriffen werden.

Um ein einheitliches Stadtbild zu erzeugen, soll insbesondere in den öffentlich zugänglich städtischen Räumen, das bereits im Konzept „Siegen – zu neuen Ufern“ festgelegte Mobiliar Verwendung finden. An ausgewählten Schnittstellen zwischen städtischen und universitären Bereichen sind farbenfrohe Highlights im Mobiliar zur Identitätsbildung des neuen Campus denkbar.



rechts:

Collage zum Kanon der  
Materialitäten



## Oberflächen - Materialkanon



### Bodenbelag - Großsteinpflaster aus regionalem Naturstein (Granit)

- Verwendung: Mischverkehrsflächen
- geschnitten, mit nachgearbeiteten Köpfen
- Diagonalverband - gebundene Bauweise in befahrbaren Bereichen
- Farbspektrum



- Eigenschaften:
  - > befahrbar (für MIV + Lieferverkehr)
  - > gut berollbar + Barrierefrei



### Bodenbelag - Natursteinplatten aus regionalem Naturstein (Granit, ggf. Grauwacke möglich)

- Verwendung:
  - > Anger : mit Rasen - oder Sickerfugen
  - > ggf. universitärer Freiraum
- in Bahnen, Breite mind. 30 cm
- Farbspektrum



- Eigenschaften:
  - > gut berollbar + Barrierefrei
  - > Leitfunktion in Differenz zum Kleinsteinpflaster



### Bodenbelag - Kleinsteinpflaster aus regionalem Naturstein (Granit)

- Verwendung: Gebäudesäume, begehbare Plätze
- geschnitten, mit nachgearbeiteten Köpfen
- Passe
- Farbspektrum



- Eigenschaften:
  - > gelegentlich befahrbar
  - > flexibel einbaubar auch in Zwickelbereichen



Freiraumbezogene Vorgaben

# Freianlagen – Oberflächengestaltung

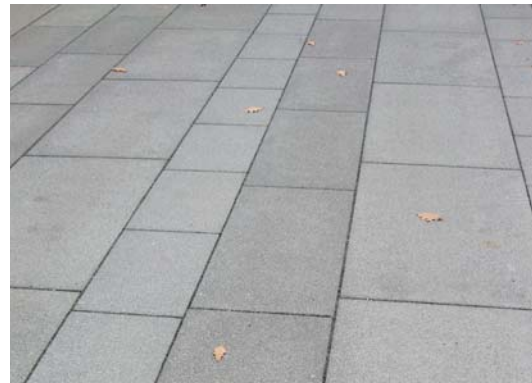
## Campus Unteres Schloss

### Oberflächen – Materialkanon



**Bodenbelag – Betonplatten**  
Betonwerkstein

- Verwendung:
  - > Gehbahnen (mind. 120 cm breit)
- in Bahnen verlegt
- Farbspektrum
  -
- Eigenschaften:
  - > gut berollbar + Barrierefrei
  - > Zeigerbelag für Gehwege



**Bodenbelag – längliche Betonplatten**  
Betonwerkstein

- Verwendung:
  - > Freiräume Universität
- in Bahnen verlegt, Breite mind. 30 cm
- Farbspektrum
  -
- Eigenschaften:
  - > gut berollbar + Barrierefrei
  - > Zeigerbelag für universitären Freiraum



**Bodenbelag – Possehlbelag**  
(ggf. Asphalt mögl.)


- Verwendung: Fahrradstraßen
- Farbspektrum
  -
- Eigenschaften:
  - > befahrbar
  - > gut berollbar + Barrierefrei
  - > Zeigerbelag für Fahrradstraßen




## Oberflächen - Materialkanon



### Bodenbelag - Wegedecke

- Verwendung: kleine Gartenwege, Atelierplatz
- Farbspektrum
 
- Eigenschaften:
  - > gut begeh- und berollbar
  - > wasserdurchlässig

### Bodenbelag - Ort beton Recycling-Beton

- Verwendung: Wege im Auenbereich
- Farbspektrum
 
- Eigenschaften:
  - > überflutungssicher

### Sitztreppen & - mauern Betonfertigteile (Recycling-Beton)

- Verwendung: Mauern, Treppen und Sitzstufen
- Farbspektrum
 
- Eigenschaften:
  - > leicht einbaubar






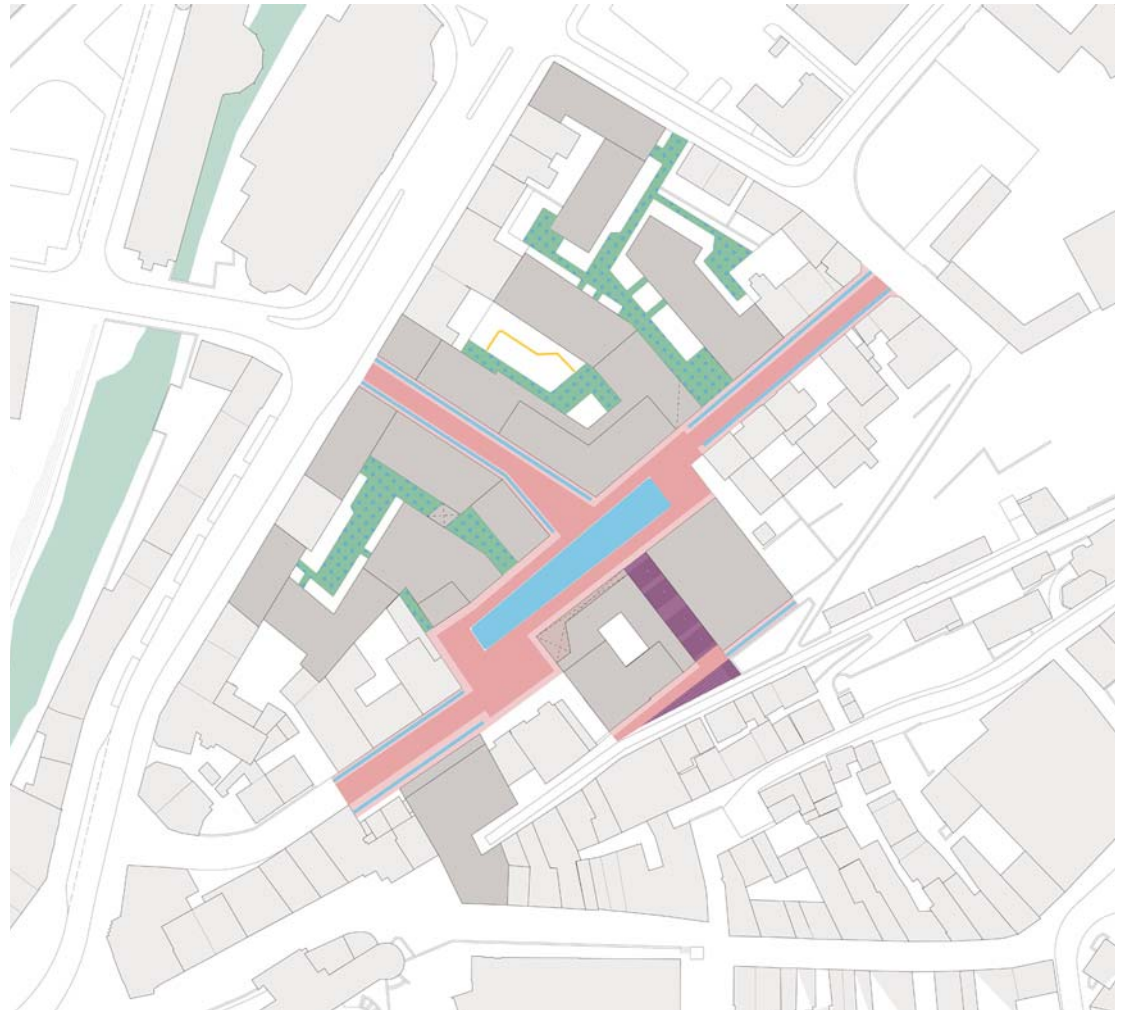
Freiraumbezogene Vorgaben

# Freianlagen – Oberflächengestaltung

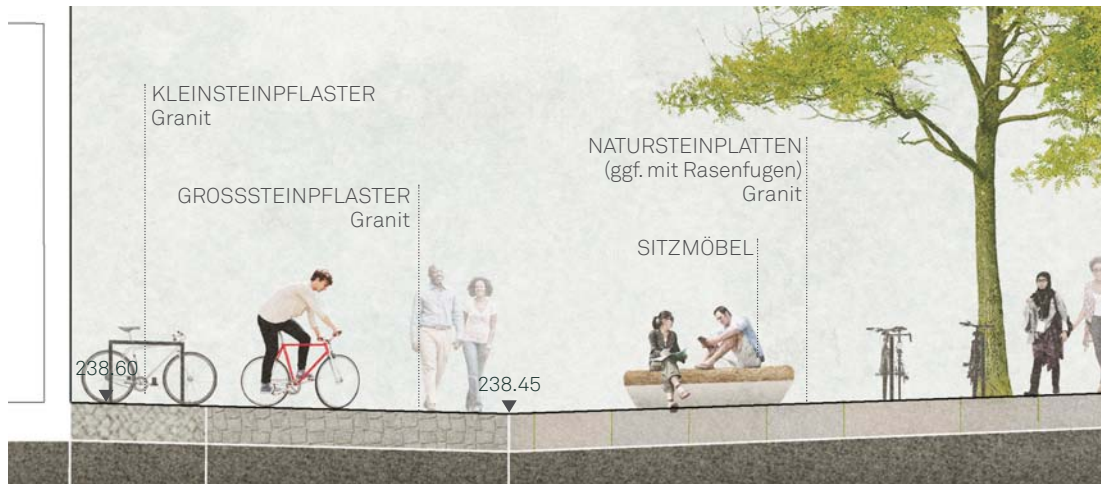
## Campus Unteres Schloss Nord

### Materialität der Oberflächen

-  Öffentlich zugänglicher Stadtraum  
*Großsteinpflaster (Granit, ggf. Grauwacke)*
-  Gebäudesäume  
*Kleinsteinpflaster (Granit, ggf. Grauwacke)*
-  Campusanger & Gehbahnen  
*Natursteinplatten (Granit, ggf. Grauwacke) -  
im Angerbereich mit Rasenfugen*
-  Öffentlicher Campusraum  
*Betonwerkstein (ggf. Naturstein)*
-  Freitreppe  
*Beton*
-  Gartenweg  
*Wassergebundene Wegedecke*







### Detail Oberflächenbeläge

Der Hauptanteil der Flächen des urbanen Campus Nord soll durch einen, in Teilen befahrbaren Belag, aus gebundenem Großsteinpflaster gestaltet werden. Großformatige Natursteinplatten bilden dabei als Äquivalent die Bereiche der Gehwege und des Aufenthalts aus. Insbesondere der Angerbereich soll dabei durch grüne Akzente, wie Rasenfugen (Sickerfugen) oder begrünte Baumscheiben als Verweilort markiert werden.

Kleinsteinpflaster bildet jeweils den Abschluss an den Gebäudesäumen, da sich hier Einbauten wie Fahrradständer oder Leuchten einfach in den Belag integrieren lassen.

In den innenliegenden Campusbereichen sollen Betonplatten in Bahnen zum Einsatz kommen. Hier können alternativ auch Natursteinplatten verwendet werden.

+ oben:  
Detailschnitt Campus Nord  
- Anger

+ unten:  
Detailaufsicht Campus  
Nord - Anger



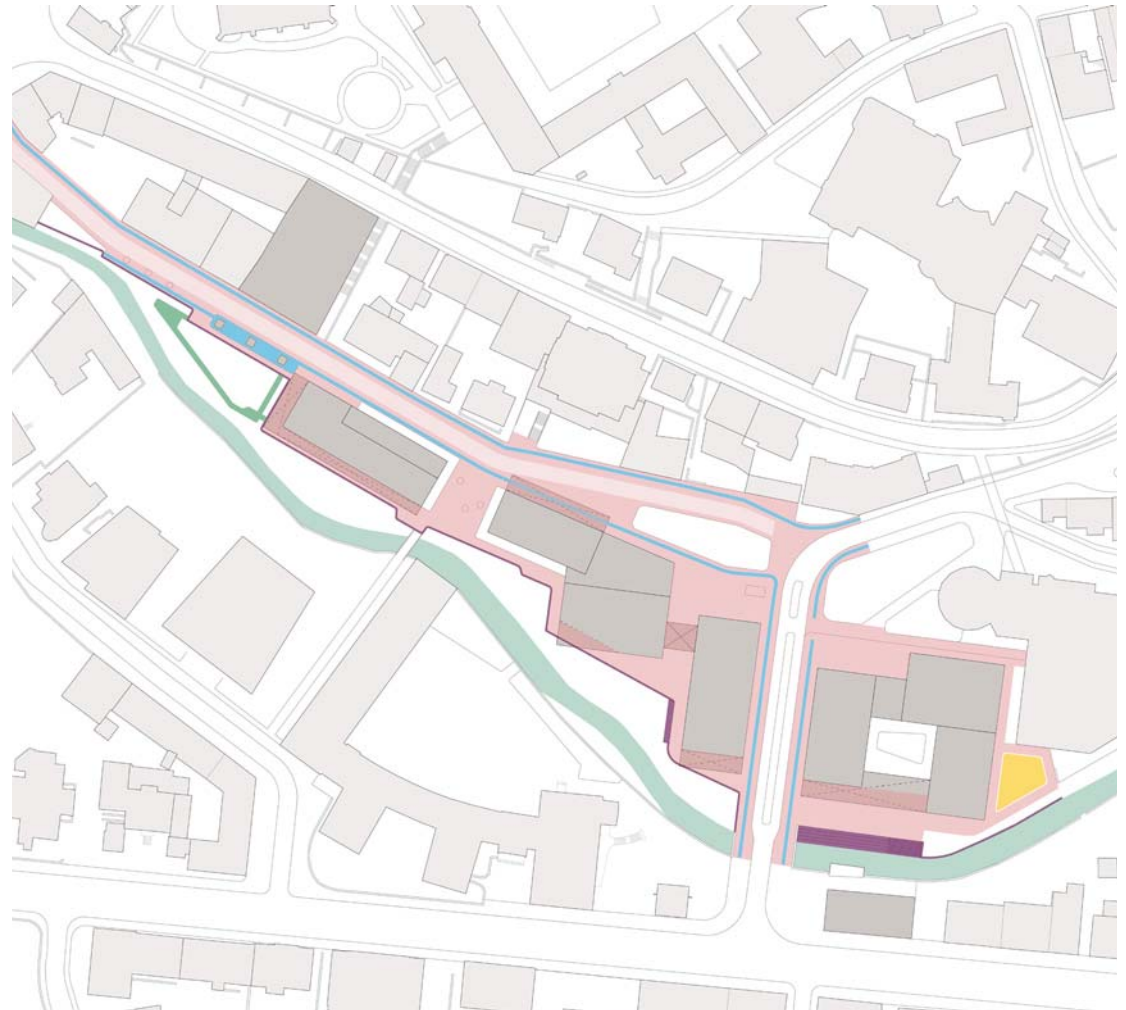
Freiraumbezogene Vorgaben

# Freianlagen – Oberflächengestaltung

## Campus Unteres Schloss Süd

### Materialität der Oberflächen

-  Promenadenmauer als Stadtmobiliar  
*Betonfertigteilelemente*
-  Öffentlich zugänglicher Stadtraum  
*Kleinsteinpflaster (Granit, ggf. Grauwacke)*
-  Fahrradstraße Häutebachweg  
*Possehlbelag (ggf. Asphalt)*
-  Gehbahnen  
*Natursteinplatten (Granit, ggf. Grauwacke)*
-  Auenweg  
*Ortbeton*
-  Werkhof  
*Wassergebundene Wegedecke*







### Detail Oberflächenbeläge

Im südlichen Campusbereich an der Weiß finden vor allem kleinformigere Beläge Verwendung. Die hochwassersichere Stadtebene soll einheitlich aus regionalem Kleinsteinpflaster ausgebildet werden. So wird die städtebauliche Idee der Gebäude als Juwelen auf einem festen Stadtteppich auch in der Materialität ablesbar.

Die Stadtebene wird durch eine durchgängige Promenadenmauer aus Betonfertigteilen begrenzt, welche sich an ausgewählten Orten zu Sitzstufen und Treppenanlagen erweitert.

Die neu entstandene Fahrradstraße soll durch einen Possehlbelag im Straßenbild sichtbar gemacht werden. Dieser ist besonders gut berollbar und zeigt dem Betrachter sowohl durch die Beschaffenheit als auch den Farbkontrast die neue Funktion des Häutebachwegs auf.



+ *oben:*  
Detailschnitt Campus Süd -  
Hochpromenade mit  
Promenadenmauer

+ *unten:*  
Detailaufsicht Süd -  
Hochpromenade mit  
Promenadenmauer






Freiraumbezogene Vorgaben

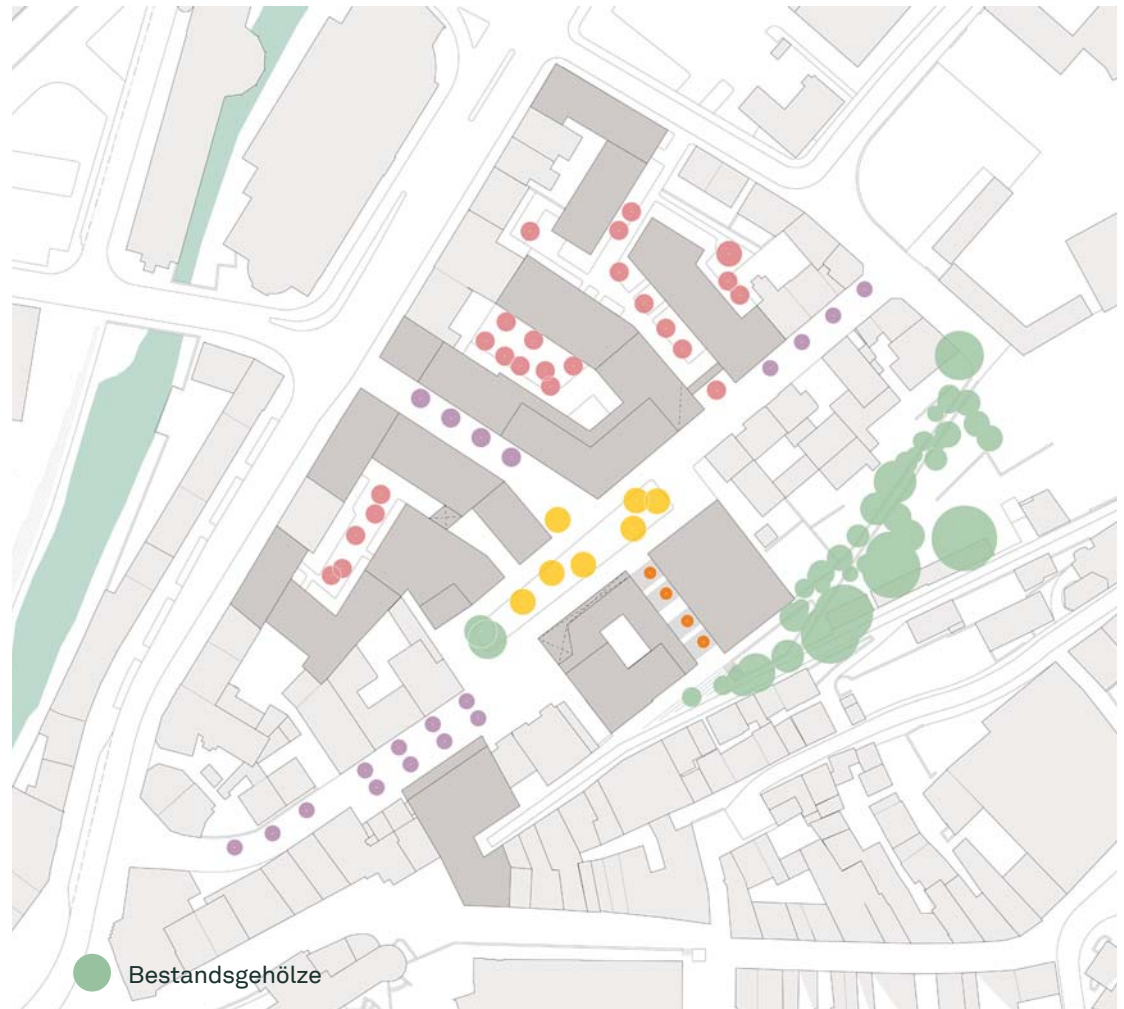
# Freianlagen – Bepflanzung

## Campus Unteres Schloss Nord

### Gehölzpflanzung

Das gärtnerische Motiv ist für die Pflanzenverwendung des Campus Nord in seinen Gartenhöfen prägend. Insbesondere Gehölze mit eindrücklichen Blühaspekten sollen hier den Charakter des Ortes bilden. Gleichzeitig gilt es zukunftsorientierte Gehölze einzusetzen, die in ihrem Wuchs passend für die jeweiligen Standorte sind und als besonders stadtklima-resistent gelten.

-  Platz-Gehölze  
*mit lockerer Krone*
-  Gehölze in den Gartenhöfen  
*mit starken Blühaspekten*
-  Gehölze auf der Freitreppe  
*schirmartiger Wuchs*
-  Straßengehölze (Gassengehölze)  
*aufrechter Wuchs*





### Platz-Gehölze

- Standort: sonnig bis halbschattig
- gestalterische Absicht: lichte Schattenbildung
- Wuchs/Größe:
  - > Baum 1.bis 2. Ordnung
  - > ausladender Wuchs
- Gehölzarten z.B.:
  - > *Sophora japonica* ‚Regent‘ | Japanischer Schnurbaum ‚Regent‘
  - > *Gleditsia triacanthos* ‚Sunburst‘ | Gold-Gleditschie ‚Sunburst‘
  - > *Koelreuteria paniculata* | Blasenescche
  - > *Ulmus* ‚fiorente‘ | Florentiner Ulme

### Gehölze in den Gartenhöfen

- Standort: parkartig, halbschattig
- gestalterische Absicht: starke Blüh- aspekte, Bienenweide
- Wuchs/Größe:
  - > Baum 3. Ordnung
- Gehölzarten z.B.:
  - > *Malus-Hybriden* | Zierapfel
  - > *Prunus spec.* | Zierkirsche
  - > *Crataegus laevigata* ‚Pauls Scarlet‘ | Echter Rotdorn ‚Pauls Scarlet‘

### Gehölze auf der Freitreppe

- Standort: eng, schattig
- gestalterische Absicht: Grün- und Blühaspekte
- Wuchs/Größe:
  - > Baum 3. Ordnung
  - > mehrstämmig
- Gehölzarten z.B.:
  - > *Amelanchier lamarckii* | Kupfer-Felsenbirne
  - > *Cornus mas* | Kornelkirsche
  - > *Fraxinus ornus* ‚Louisa Lady‘ | Blumenesche ‚Louisa Lady‘

### Gehölze in den Straßen/Gassen

- Standort: eng, halbschattig - schattig
- gestalterische Absicht: Grün- und Blühaspekte
- Wuchs/Größe:
  - > Baum 2. Ordnung
  - > schmaler Wuchs
- Gehölzarten z.B.:
  - > *Magnolia kobus* | Kobushi-Magnolie
  - > *Malus tschonoskii* | Scharlach-Apfel
  - > *Liriodendron tulipifera* ‚Fastigiata‘ | Säulen-Tulpenbaum
  - > *Acer campestre* ‚Queen Elisabeth‘ | Feldahorn ‚Queen Elisabeth‘

### Gehölzpflanzung



Freiraumbezogene Vorgaben


# Freianlagen – Bepflanzung

## Campus Unteres Schloss Süd

### Gehölzpflanzung

Das Leitbild für die Pflanzenverwendung im südlichen Campusbereich liefert die Weiß in ihrem Auenbereich. So sollen in den gewässernahen Bereichen in Abstimmung mit der Gewässerplanung typisch heimische Gehölze der Auenbereiche Verwendung finden.

Ein charakteristisches pflanzliches Highlight soll entlang des Löhrtors geschaffen werden. Hier sollen vor allem Gehölze mit einer besonderen Herbstfärbung und einem aufrechten Wuchs eine grüne Reminiszenz zum ehemalige Stadttor bilden.

-  Platz-Gehölze  
*mit lockerer Krone*
-  Gehölze als Freiraum-Tor  
*mit aufrechtem Wuchs*
-  Gehölze an den Sitzstufen  
*mit Blühaspekten*
-  Straßengehölze (Gassengehölze)  
*stadtklimatolerant*
-  Auengehölze  
*Staunässe verträglich*





## Gehölzpflanzung

### Platz-Gehölze

- Standort: sonnig bis halbschattig
- gestalterische Absicht: lichte Schattenbildung
- Wuchs/Größe:
  - > Baum 1.bis 2. Ordnung
  - > ausladender Wuchs
- Gehölzarten z.B.:
  - > *Sophora japonica* ‚Regent‘ | Japanischer Schnurbaum ‚Regent‘
  - > *Gleditsia triacanthos* ‚Sunburst‘ | Gold-Gleditschie ‚Sunburst‘
  - > *Fraxinus angustifolia* | Schmalblättrige Esche
  - > *Ulmus* ‚fiorentae‘ | Florentiner Ulme

### Gehölze an den Sitzstufen

- Standort: eng, halbschattig
- gestalterische Absicht: Grün- und Blühaspekte
- Wuchs/Größe:
  - > Baum 3. Ordnung
- Gehölzarten z.B.:
  - > *Prunus spec.* | Zierkirsche
  - > *Malus-Hybriden* | Zierapfel

### Gehölze als Freiraum-Tor

- Standort: eng, halbschattig - schattig
- gestalterische Absicht: aufrechter Wuchs & besondere Herbstfärbung
- Wuchs/Größe:
  - > Baum 1. Ordnung
- Gehölzarten z.B.:
  - > *Liquidambar styraciflua* | Amerikanischer Amberbaum
  - > *Acer x freemanii* ‚Autumn Blaze‘ | Freemanii-Ahorn ‚Autumn Blaze‘
  - > *Acer platanoides* ‚Olmsted‘ | Spitz-Ahorn ‚Olmsted‘

### Gehölze in den Straßen/Gassen

- Standort: eng, halbschattig - schattig
- gestalterische Absicht: Leitfunktion
- Wuchs/Größe:
  - > Baum 2. Ordnung
  - > schmaler Wuchs
- Gehölzarten z.B.:
  - > *Prunus padus* ‚Schloß Tiefurt‘ | Traubenkirsche ‚Schloß Tiefurt‘
  - > *Quercus robur* ‚Fastigiata‘ | Säuleneiche ‚Fastigiata‘
  - > *Alnus spaethii* | Purpur-Erle

### Auengehölze

- Standort: Auenbereich
- gestalterische Absicht: naturnah
- Wuchs/Größe:
  - > Baum 1.bis 2. Ordnung
- Gehölzarten z.B.:
  - > *Salix alba* (vereinzelt auch Sorte ‚Tristis‘) | Silber-Weide
  - > *Alnus glutinosa* | Schwarz-Erle



Freiraumbezogene Vorgaben

# Freianlagen - Bepflanzung

## Campus Unteres Schloss Nord

### Pflanzflächen - Gartensäume

Die Campushöfe entfalten sich als kleine grüne Lungen des Campus Nord. Bereiche die direkt an die Erdgeschosszonen der Gebäude angrenzen werden als grüne Pufferzonen ausgebildet. Diese schützen einerseits vor unerwünschten Einblicken, andererseits schaffen sie üppige Grünsäume, die das Klima der Höfe verbessern und zu einer angenehmen Kühlwirkung beitragen. Die Pflanzungen bestehen aus Monoblockpflanzungen, die durch Blütenhecken und schattenverträgliche Stauden ausgebildet werden. Um ein vielseitiges Pflanzbild zu schaffen, sollte eine automatische Bewässerung vorgesehen werden.

+ oben:  
Beispiel Liegewiese

+ unten:  
schattenverträgliche Stauden-  
pflanzung in Gartensäumen

Liegewiese

Gartensäume







## Pflanzenauswahl

In den Gartensäumen sind robuste Mixed-Pflanzungen für halbschattige und schattige Standorte vorgesehen. In der folgenden Pflanzliste finden sich beispielhafte Artenvorschläge:

### Sträucher

- *Rhodotypos scandens*
- *Chaenomeles spec.*
- *Euonymus spec.*
- *Hydrangea paniculata*

### Gräser & Stauden

- *Anemone tomentosa* ‚Honorine Jobert‘
- *Luzula nivea*
- *Hosta* ‚Devon Green‘
- *Carex foliosissima* ‚Icedance‘

### Bodendecker

- *Geranium nodosum*
- *Geranium sylvaticum*
- *Asperula taurina*
- *Epidemium spec.*
- *Vinca minor*

+ oben links:  
Hosta ‚Devon Green‘

+ oben rechts:  
Anemone tomentosa  
‚Honorine Jobert‘

+ unten:  
Atmosphärische  
Schattenpflanzung



Freiraumbezogene Vorgaben

# Freianlagen – Bepflanzung




## Campus Unteres Schloss Süd

### Pflanzflächen – Auenwiesen

Der Grünzug entlang der Weiß soll vor allem neue und wichtige Retentionsräume schaffen, die sich die Weiß je nach Bedarf aneignen kann. So soll die Aue naturnah als feuchtgeprägter Wiesenbereich gestaltet werden. Bestimmte Bereiche, wie beispielsweise die kleine Flutwiese im Nordwesten, können jedoch durch differenzierte Pflegemaßnahmen (wie bspw. regelmäßige Mahd) für die Universität nutzbar gemacht werden.

In welchem Umfang und welcher Ausformulierung dies möglich ist, sollte in der weiteren Planung mit der Gewässerplanung und der Oberen Wasserbehörde abgestimmt werden.

- + oben:  
Rasenfläche
- + unten:  
artenreiche Feuchtwiese

-  Rasenfläche  
*regelmäßige Mahd*
-  artenreiche Feuchtwiese  
*jährliche Mahd*
-  Pflanzsäume







## Pflanzenauswahl

Die „stadtseitigen“ Gebäudesäume sollen aus komplexen Hochgräsern mit Hochstauden bepflanzt werden. Sie tragen das Auenthema gestalterisch in die Stadt. In der folgenden Pflanzliste finden sich beispielhafte Artenvorschläge:

### Gräser

- *Molinia arundinacea* ‚Cordoba‘ (so/hs)
- *Deschampsia cespitosa* ‚Goldschleier‘ (so/hs)
- *Sesleria autumnalis* (so/hs)
- *Sporobolus heterolepis* ‚Tautropfen‘ (so)
- *Stipa calamagrostis* ‚Algäu‘ (so)

### Stauden

- *Polygonum amplexicaule* ‚JS Caliente‘ (so/hs)
- *Euphorbia cornigera* ‚Goldener Sturm‘ (so/hs)
- *Amsonia tabernaemontana* (so)
- *Aster laevis* (so)

+ *oben links:*  
*Polygonum amplexicaule*  
‚JS Caliente‘

+ *oben rechts:*  
*Stipa calamagrostis* ‚Algäu‘

+ *unten:*  
*Deschampsia cespitosa*  
‚Goldschleier‘



Freiraumbezogene Vorgaben

# Freianlagen - Ausstattung

## Sitzmöbel

Das Mobiliar im öffentlich zugänglich städtischen Raum des Campus soll sich in das bisherige Stadtbild einfügen. Hier sollen die bereits im Konzept ‚Siegen - zu neuen Ufern‘ verwendeten Sitzmöbel Anwendung finden. Der Wunsch der Stadt Siegen ist es ein einheitliches und verbindliches Sitzelement zu etablieren. Daher wurden die Sitzbank ‚Neo-Romántico Clásico‘ von Santa Cole und die ‚Rundbank‘ von Atelier Loidl als neues Stadtmobiliar festgelegt. Diese sollen auch in den neuen Campusbereichen platziert werden.



*oben:*  
bereits in Siegen vertretene  
Sitzbank ‚Rundbank‘ von  
Atelier Loidl



*unten:*  
bereits in Siegen vertretene  
Sitzbank ‚NeoRomántico  
Clásico‘ von Santa Cole







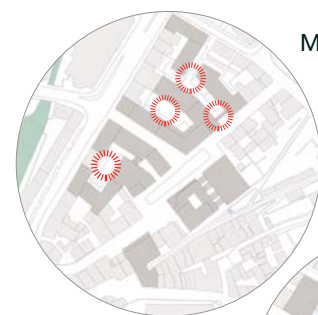
Vorschlag Farbtöne:



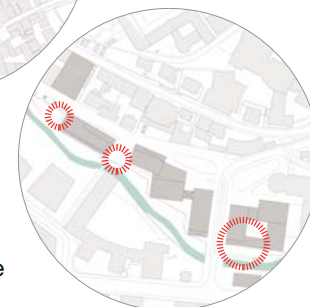
orange - rot - magenta

### Campus - Sitzbank

Im Gegensatz zur klassischen Mobiliarwelt des städtischen Raums präsentieren sich die farbenfrohen und modernen Möbel des Uni-Campus. Als „Sondermöbel“ schaffen sie eine eigene Identität und einen hohen Wiedererkennungswert. In den halböffentlichen und privaten Campusräumen sollen sie sowohl als bequemer Pausenort als auch als Ort des Zusammenkommens dienen.



Mögliche Standorte  
Campus Nord



Mögliche Standorte  
Campus Süd

+ *oben links:*  
Tischbank „Buzz“ von Vestre

+ *oben rechts:*  
Rundbank „Infinity“ von  
punto design

+ *unten:*  
Sitzbank „Infinity Wood“ von  
punto design

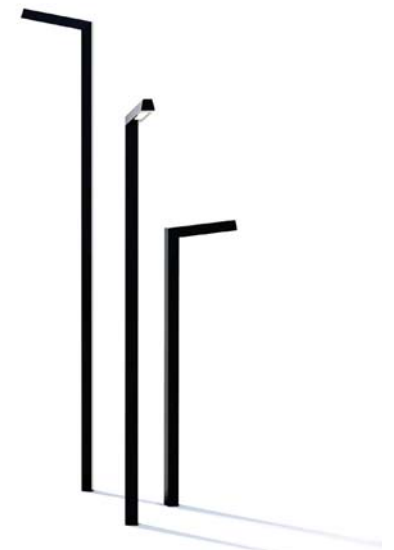


# Freianlagen - Ausstattung

## Leuchten

In den Straßenräumen der neuen Campusbereiche sind Mastleuchten vorgesehen, welche je nach Straßenkategorie unterschiedliche Lichtpunkthöhen besitzen. So wird für Wohnstraßen eine Lichtpunkthöhe von 4.50 m, für Hauptverkehrsstraßen wie das Löhrtor eine Lichtpunkthöhe von 6 m vorgeschlagen. Eine mögliche Mastleuchte könnten das Modell von Bega, die bereits beim Projekt Herrengarten in Siegen verwendet wird, sowie das Modell ‚Mikado PM‘ von Technilum, sein. Dabei sollten die Leuchtkörper jeweils nach unten bzw. zu den urbanen Orten ausgerichtet sein, um unnötige Lichtverschmutzung in den Naturräumen zu vermeiden. So wird im Umfeld naturnaher Räume bewusst auf eine Inszenierung durch Licht verzichtet und nur vereinzelte freiräumliche Highlights wie Brücken oder Freitreppen durch gezielte Beleuchtung in Szene gesetzt. Brücken werden beispielsweise durch Längslichtleiter im Handlauf eines Geländers beleuchtet.

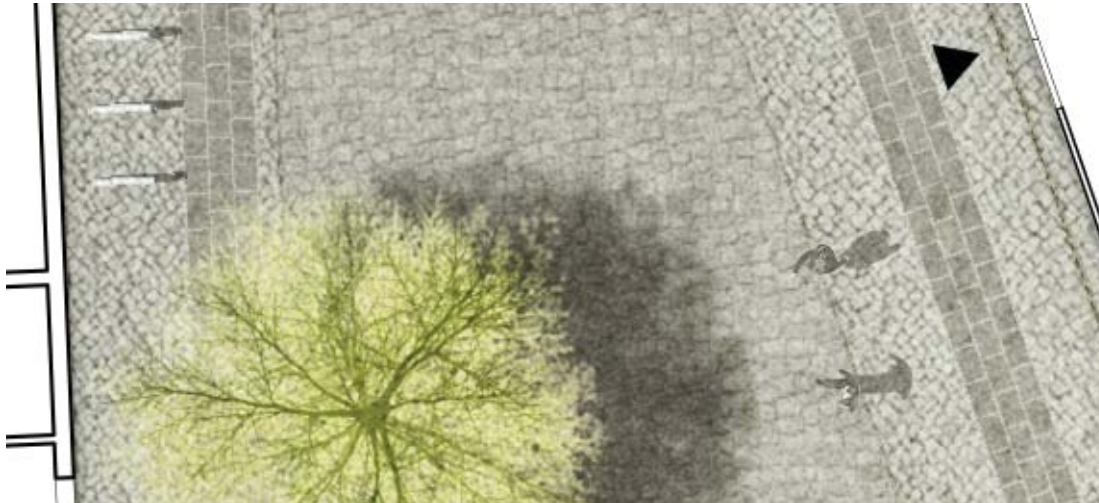
Die Gartenhöfe im Campus Nord sollen in erster Linie durch Pollerleuchten erhellt werden. Eventuell ist eine inszenatorische Beleuchtung von einzelnen Sonderbauten möglich.



- + oben links:  
Beispiel Beleuchtung  
Brüstung
- + unten links:  
Pollerleuchte von Bega
- + oben rechts:  
Leuchte ‚Mikado PM‘
- + unten rechts:  
Mastaufsatzleuchte  
von Bega

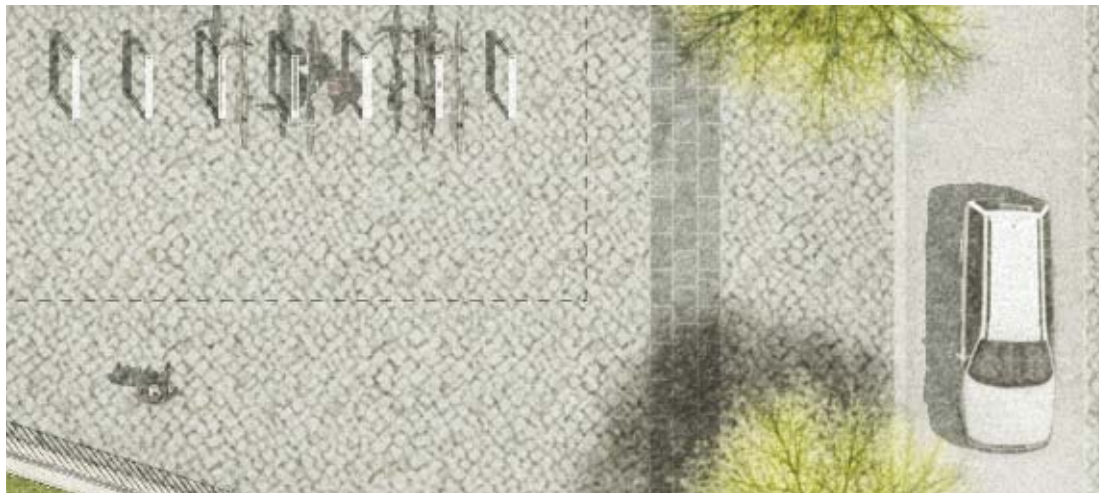


# Freianlagen – Barrierefreiheit



## Campus Nord

Alle Bereiche des neuen Campus im Norden sind barrierefrei erschließbar, da die maximale Neigung der Wege und Plätze 3,5 % beträgt und gut berollbare Materialien verwendet werden. Einzig die Verbindung vom Anger zur Siegbergstraße, in Form einer Freitreppe überwindet einen großen Höhengsprung und stellt damit eine Barriere dar. Diese wird jedoch durch einen Fahrstuhl im neuen Hörsaalgebäude überbrückt und schafft so die Möglichkeit sich frei zwischen den Ebenen zu bewegen. Ausreichend Kontrast zwischen Geh- und Fahrbahn ist durch die Differenzierung des Belags in Farbe und Oberflächenbeschaffenheit gegeben. So stehen die Gehbahnen aus dunklen Betonplatten im Kontrast zu den helleren Mischverkehrsflächen aus Großsteinpflaster.



## Campus Süd

Die hochwassersichere Stadtebene mit den neuen Campusgebäuden ist durch die Verwendung von gut berollbaren Materialien und einem maximalen Gefälle von 3,5 % ebenfalls barrierefrei erschließbar. Auch der Auenbereich ist in Höhe der Flutwiese über eine Rampe barrierefrei erreichbar. Bei der Gestaltung soll bewusst auf Noppenplatten verzichtet und vorhandene Kontraste der Materialien aktiviert werden. Neben dem Hell-Dunkel-Kontrast weisen die verwendeten Materialien der Promenadenmauer und der Hochpromenade auch große taktile Unterschiede auf, wodurch ein sicheres Bewegen entlang der Promenadenmauer ermöglicht wird.

+ *oben:* Gasse am Anger - visueller und taktiler Kontrast zwischen den Bodenbelägen

+ *unten:* Hochpromenade - visueller und taktiler Kontrast zwischen Promenadenmauer und Oberflächenbelag



Freiraumbezogene Vorgaben

# Freianlagen - Klimaresilienz

## Verbesserung des Stadtklimas

Die neugestalteten Campusbereiche sollen als zukunftsweisende und klimaresiliente Freiräume der Stadt Siegen entwickelt werden.

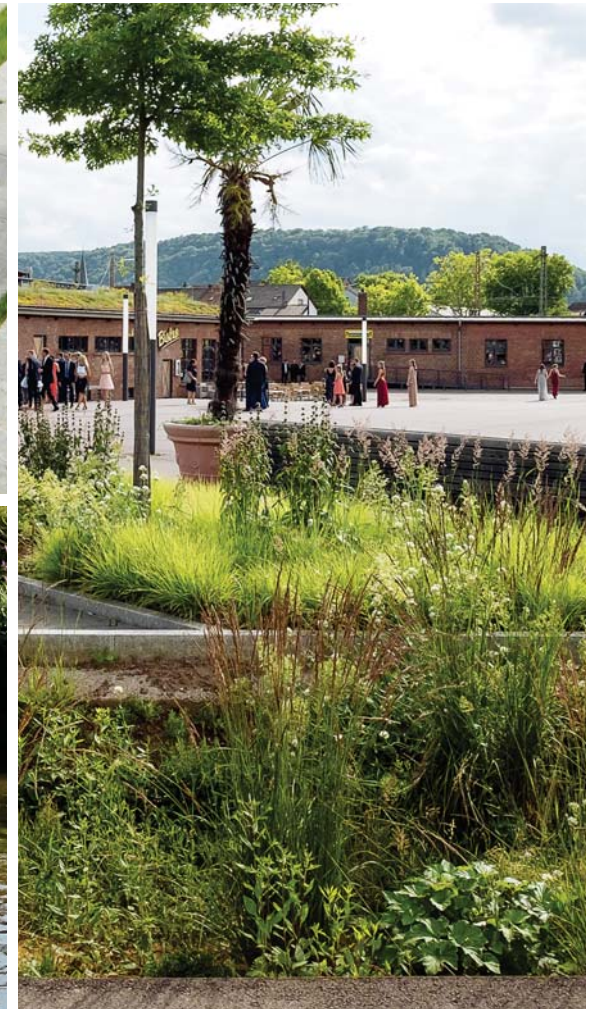
Versiegelte Bereiche werden reduziert und wo möglich durch durchlässige Beläge ersetzt. Dabei sollen insbesondere Beläge mit Materialien regionaler Herkunft, die sehr pflegearm und schmutzunempfindlich sind zur Anwendung kommen. Eine weitestgehend lokale Versickerung des Regenwassers, beispielsweise durch die Aktivierung von Baumscheiben als Regenbeete wird angestrebt. Zahlreiche Gehölzpflanzungen und Pflanzflächen verbessern das Stadtklima und schaffen eine angenehme Kühlwirkung. Starke Blühaspekte dienen Insekten außerdem als Nahrungsquelle.

Insbesondere die Freiräume entlang der Weiß verfolgen ein modellhaftes ökologisches Konzept in dem die lebensnotwendige Schaffung von Retentionsraum mit einer naturnahen Gestaltung und einer glaubwürdigen und nutzbaren Integration in den urbanen Kontext verbunden wird.

+ *oben links:*  
durchlässiger Belag

+ *unten links:*  
naturnahe Gestaltung  
des Auenbereichs

+ *rechts:*  
Baumscheiben  
als Regenbeete











# Anhang

Abbildungsnachweis



## Anhang

# Abbildungsnachweis

Bei allen nicht aufgeführten Abbildungen, Grafiken und Plänen liegen die Rechte bei den Büros: Machleidt GmbH - Städtebau | Stadtplanung, Sinai Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, winkelmüller.architekten gmbh

Sollte es trotz intensiver Nachforschung nicht gelungen sein, sämtliche Rechteinhaber ausfindig zu machen, bitten wir zur Klärung eventueller Ansprüche, sich mit der Redaktion in Verbindung zu setzen.

Seite	Abbildung	Urheber	Quelle
37, 39, 40, 44, 52, 82	Luftbilder Siegen	Stadt Siegen	Stadt Siegen
60	Geschäftshaus Fürst und Friedrich	Bamberger Natursteinwerk Hermann Graser GmbH, Fotograf Helge Mundt	bamberg@bamberger-natursteinwerk.de
60	Hochschul- und Landesbibliothek Fulda	Atelier 30 Architekten_@Werner Huthmacher	Atelier 30 Architekten
65	Geschäftshaus Fürst und Friedrich	Bamberger Natursteinwerk Hermann Graser GmbH, Fotograf Helge Mundt	bamberg@bamberger-natursteinwerk.de
65	Allianz, Düsseldorf	TRACO Deutsche Travertin Werke	<a href="https://traco.de/architektur/fassaden-referenzen/#iLightbox[image_carousel_3]/0">https://traco.de/architektur/fassaden-referenzen/#iLightbox[image_carousel_3]/0</a>
69	Geschäftshaus Fürst und Friedrich	Bamberger Natursteinwerk Hermann Graser GmbH, Fotograf Helge Mundt	bamberg@bamberger-natursteinwerk.de
69	Hochschul- und Landesbibliothek Fulda	Atelier 30 Architekten_@Werner Huthmacher	Atelier 30 Architekten
71	FNH Headquarters, Warschau	Sempergreen, Fotograf: Bartłomiej Senkowski	<a href="https://www.sempergreen.com/uploads/projects/PL_Warschau_Hoofdkantoor_FNP/PL_Warsaw_Foundation_for_Polish_Science_outdoor_living_wall_8.jpg">https://www.sempergreen.com/uploads/projects/PL_Warschau_Hoofdkantoor_FNP/PL_Warsaw_Foundation_for_Polish_Science_outdoor_living_wall_8.jpg</a>
71	Stadthaus M1, Freiburg	Jakob Rope Systems, Fotograf: Severin Jakob, Zürich	<a href="https://www.jakob.com/at/de/referenzen/stadthaus-m1">https://www.jakob.com/at/de/referenzen/stadthaus-m1</a>
74	Fambau, Bern	„Rykart Architekten, Liebefeld Fotograf: Damian Poffet, Liebefeld“	<a href="https://www.rykart.ch/de/projekte/Buerogebaeude-Fambau-Muehldorfstrasse-Bern.php">https://www.rykart.ch/de/projekte/Buerogebaeude-Fambau-Muehldorfstrasse-Bern.php</a>
76	Fambau, Bern	„Rykart Architekten, Liebefeld Fotograf: Damian Poffet, Liebefeld“	<a href="https://www.rykart.ch/de/projekte/Buerogebaeude-Fambau-Muehldorfstrasse-Bern.php">https://www.rykart.ch/de/projekte/Buerogebaeude-Fambau-Muehldorfstrasse-Bern.php</a>
77	Departmental Directorate for Territories and Sea, Vannes	@AIA LIFE DESIGNERS Architects - Photo: Frédéric BARON	AIA Life Designers
78	Hotel Jakarta	SeARCH	SeARCH
78	BIQ house IBA Hamburg	Arup/SSC GmbH	<a href="https://momentum-magazin.de/de/photosynthese-fassade-gewinnt-innovationspreis/">https://momentum-magazin.de/de/photosynthese-fassade-gewinnt-innovationspreis/</a>
78	SwissTech Convention Center	Foto: Fernando Guerra, RDR architectes	media@rdr.ch



Seite	Abbildung	Urheber	Quelle
79	Poly Bürogebäude, Park 20120 Hoofddorp	Barttomiej Senkowski	<a href="https://www.sempergreen.com/de/referenzen/plantronics">https://www.sempergreen.com/de/referenzen/plantronics</a>
79	Laborgebäude, Basel	hydroplant	<a href="https://www.hydroplant.ch/wp-content/uploads/2020/01/Novartis_Fassadenbegruenung_web_2-1.jpg">https://www.hydroplant.ch/wp-content/uploads/2020/01/Novartis_Fassadenbegruenung_web_2-1.jpg</a>
81	Departmental Directorate for Territories and Sea, Vannes	©AIA LIFE DESIGNERS Architects - Photo: Frédéric BARON	AIA Life Designers
81	Fambau, Bern	„Rykart Architekten, Liebefeld Fotograf: Damian Poffet, Liebefeld“	<a href="https://www.rykart.ch/de/projekte/Buerogebaeude-Fambau-Muehldorfstrasse-Bern.php">https://www.rykart.ch/de/projekte/Buerogebaeude-Fambau-Muehldorfstrasse-Bern.php</a>
81	Laborgebäude, Basel	hydroplant	<a href="https://www.hydroplant.ch/wp-content/uploads/2020/01/Novartis_Fassadenbegruenung_web_2-1.jpg">https://www.hydroplant.ch/wp-content/uploads/2020/01/Novartis_Fassadenbegruenung_web_2-1.jpg</a>
84	EnBW Stuttgart	Optigrün international AG	<a href="https://www.optigruen.com/references/nature-roof/project-nr-3/">https://www.optigruen.com/references/nature-roof/project-nr-3/</a>
84	extensive Dachbegrünung	Optigrün international AG	<a href="https://www.optigruen.com/references/nature-roof/project-nr-3/">https://www.optigruen.com/references/nature-roof/project-nr-3/</a>
84	Verwaltungsgebäude Dortmunder U	Optigrün international AG	<a href="https://www.optigruen.com/references/garden-roof/project-gr-1/">https://www.optigruen.com/references/garden-roof/project-gr-1/</a>
89	Universitätsbibliothek am Campus Wersterberg, Osnabrück	HerbstKunkler Architekten , Foto: Sven Otte	<a href="https://www.german-architects.com/de/herbstkunkler-architekten-berlin/project/bibliothek-der-universitat-und-der-hochschule#image-2">https://www.german-architects.com/de/herbstkunkler-architekten-berlin/project/bibliothek-der-universitat-und-der-hochschule#image-2</a>
89	Hochschul- und Landesbibliothek Fulda	Atelier 30 Architekten_@Werner Huthmacher	Atelier 30 Architekten
89	e-Science Lab ETH Zürich	Eduard Hueber, archphoto © Baumschlager Eberle Architekten	<a href="https://www.baumschlager-eberle.com/fileadmin/_processed_/8/c/csm_bea-projekt-eth-zuerich-ausbildung-galerie-3_7de8c06b01.jpg">https://www.baumschlager-eberle.com/fileadmin/_processed_/8/c/csm_bea-projekt-eth-zuerich-ausbildung-galerie-3_7de8c06b01.jpg</a>
94	Tiefgareneinfahrt	Foto: Sven Otte	<a href="http://www.perlerscheurer.de/Baugruppe_Giovanna_2.html">http://www.perlerscheurer.de/Baugruppe_Giovanna_2.html</a>
95	Brücke Unversitätsbibliothek Darmstadt	Lamparter GmbH & Co. KG	<a href="https://www.stahlglas.de/referenzen/verbindungsbruecke-technische-universitaet-darmstadt/#lg=1&amp;slide=0">https://www.stahlglas.de/referenzen/verbindungsbruecke-technische-universitaet-darmstadt/#lg=1&amp;slide=0</a>
95	Brücke TU Dresden	Lamparter GmbH & Co. KG	<a href="https://www.stahlglas.de/wp-content/uploads/DSC02683-3840.jpg">https://www.stahlglas.de/wp-content/uploads/DSC02683-3840.jpg</a>
107	Sitz - und Lernbereiche in den Gartenhöfen	Garten KW - atelier le balto	<a href="https://www.lebalto-leblog.eu/tag/kw-institute-for-contemporary-art/">https://www.lebalto-leblog.eu/tag/kw-institute-for-contemporary-art/</a>
108	Beispiel Promenade mit angrenzender Feuchtwiese	Lohrer Hochrein, Foto: H.-W. Kunze	<a href="https://www.lohrer-hochrein.de/eine-gruenzug/">https://www.lohrer-hochrein.de/eine-gruenzug/</a>



Seite	Abbildung	Urheber	Quelle
109	Beispiel temporärer Pavillon	TU Wien, Kitchen 21, Foto: L. Hilzensauer	<a href="https://www.archdaily.com/794566/the-best-student-design-build-projects-worldwide-2016/57cc8104e58ece859a0000a1-the-best-student-design-build-projects-worldwide-2016-photo?next_project=no">https://www.archdaily.com/794566/the-best-student-design-build-projects-worldwide-2016/57cc8104e58ece859a0000a1-the-best-student-design-build-projects-worldwide-2016-photo?next_project=no</a>
113	Bodenbelag - Natursteinplatten	Metten Stein+Design, Overath	Metten Stein+Design, Overath
128	Sitzbank ‚NeoRomántico Clásico‘	Santa Cole	Die Stangneth GmbH, Berlin
129	Buzz Tischbank	Vestre	<a href="https://vestre.com/de/produkte/tischbaenke/buzz-tischbank">https://vestre.com/de/produkte/tischbaenke/buzz-tischbank</a>
129	Bench Infinity	punto design	<a href="http://landezine.com/index.php/2020/10/punto-design-outdoor-furniture-bench-infinity-2/">http://landezine.com/index.php/2020/10/punto-design-outdoor-furniture-bench-infinity-2/</a>
129	Bench «Infinity wood» (Sun lounge)	punto design	<a href="https://www.puntodesignru.com/product/public-space/benches-and-sun-loungers/bench-infinity-wood00/">https://www.puntodesignru.com/product/public-space/benches-and-sun-loungers/bench-infinity-wood00/</a>
130	Beispiel Beleuchtung Brüstung	Kaufmann AG	<a href="https://www.kaufmann-ag.ch/deutsch/picture-html/pb-bericht-17_steinbach-viadukt_03.html">https://www.kaufmann-ag.ch/deutsch/picture-html/pb-bericht-17_steinbach-viadukt_03.html</a>
130	Pollerleuchte von BEGA	BEGA	<a href="https://www.bega.com/de-de/produkte/garten-und-wegeleuchten-fur-den-privaten-bereich-77239/">https://www.bega.com/de-de/produkte/garten-und-wegeleuchten-fur-den-privaten-bereich-77239/</a>
130	Leuchte von BEGA	BEGA	<a href="https://www.bega.com/de-de/produkte/aufsatzleuchten-77834/">https://www.bega.com/de-de/produkte/aufsatzleuchten-77834/</a>
130	Leuchte ‚Mikado PM‘	Technilum	Technilum, Béziers, Frankreich





**Auftraggeber**

Campus Unteres Schloss Verwaltungs GmbH  
Spandauer Straße 40  
57072 Siegen

in Zusammenarbeit mit  
Universitätsstadt Siegen  
Abteilung 4/5 | Stadtentwicklung/-planung,  
Liegenschaften

und  
Universität Siegen  
Dezernat 5 | Gebäude- und  
Liegenschaftsmanagement

**Bearbeitung**

Machleidt GmbH  
Städtebau | Stadtplanung  
Mahlower Straße 23/24  
12049 Berlin  
[www.machleidt.de](http://www.machleidt.de)

SINAI GESELLSCHAFT VON  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN MBH  
Lehrter Straße 57  
10557 Berlin  
[www.sinai.de](http://www.sinai.de)

winkelmüller.architekten gmbh  
Greifswalder Straße 33a  
10405 Berlin  
[www.wm-architekten.com](http://www.wm-architekten.com)

**Redaktion**

Machleidt GmbH, Steffen Wörsdörfer

Siegen/Berlin, im Oktober 2021



## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 1  
Bereich: Abt. 1/2 Wirtschaftsförderung  
Bearbeitet von: Herrn Runge

Siegen, 17.11.2021

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

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

**09.12.2021**

Kurzbezeichnung:

**Sitzungstermine 2022 und Termine der Firmenbesichtigungen im Jahr 2022**

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften des Rates der Universitätsstadt Siegen nimmt die Sitzungstermine, sowie die Termine zu den geplanten Firmenbesichtigungen im Jahr 2022 zur Kenntnis.

### Sachverhalt / Begründung:

Unter Berücksichtigung bereits feststehender Termine wurden nachstehende Termine für die Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften festgelegt:

Donnerstag	10.02.2022	
Donnerstag	17.03.2022	
Osterferien	11.04. bis 23.04.2022	
Donnerstag	28.04.2022	
Donnerstag	19.05.2022	
Sommerferien	27.06. bis 09.08.2022	
Donnerstag	01.09.2022	
Donnerstag	22.09.2022	
Herbstferien	04.10. bis 15.10.2022	
Donnerstag	20.10.2022	
Donnerstag	01.12.2022	

Auf Basis dieser Sitzungstermine für das Jahr 2022 und dem vom Ausschuss erklärten Ziel, möglichst pro Quartal eine Firmenbesichtigung durchzuführen, wurden in Absprache mit den Unternehmen folgende Besichtigungstermine festgelegt:

**17.03.2022:** DATASEC GmbH, Welterstraße 57, Siegen.

**19.05.2022:** Mensa und neuer Hörsaalbereich der Universität Siegen, Obergraben 20, Siegen.

**20.10.2022:** The Summit, Martinshardt 19, Siegen.

Details zu den jeweiligen Terminen werden rechtzeitig bekannt gegeben.

**Finanzielle Auswirkungen** ja nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objektbezogene Einzahlungen	Abstimmung mit dem Kämmerer ist erfolgt.  ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.
---------------------------	-----------------------	--------------------------	--	---

**Veranschlagung**

im Finanzplan	im Ergebnisplan	Nein	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?
Nein Ja, positiv Ja, negativ Prüfbedarf	erhebliche Reduktion geringe Reduktion geringe Erhöhung erhebliche Erhöhung	Ja Nein Unbekannt	Nein Ja
<b>Erläuterung Klimarelevanz</b>			
<b>Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)</b>			

Im Auftrag

gez.



Diana Zilz  
stellv. Abteilungsleitung

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

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 3  
Bereich: Siegerlandhalle  
Bearbeitet von: W. Schneider

Siegen, 18.11.2021

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften</b>	<b>09.12.2021</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>15.12.2021</b>
<b>Rat</b>	<b>22.12.2021</b>

Kurzbezeichnung:

**Festsetzung der Mietkonditionen für die Siegerlandhalle, die Bismarckhalle und die von der Universitätsstadt Siegen bewirtschafteten Bürgerhäuser ab dem 01.01.2022**

### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Siegen beschließt die Mietanpassung entsprechend der in der Verwaltungsvorlage genannten Konditionen ab dem 01.01.2022.

### Sachverhalt / Begründung:

#### **1. Derzeit gültiger Mietrahmen**

Der Rat der Stadt Siegen hat mit Beschluss vom 18.12.2019 (Vorlagen-Nr. 2672/2019) die Mietsätze und Bewirtschaftungsregelungen für die Stadthallen und Bürgerhäuser mit Wirkung ab 01.01.2020 neu festgesetzt.

Diese aktuellen Mietpreise sind in der folgenden Tabelle in der Spalte „Mietpreis Euro bisher“ aufgeführt.



## 2. Gründe für eine Mietanpassung

Die städtischen Gremien haben sich in der Vergangenheit stets dafür ausgesprochen, die Mieten für die städtischen Hallen und Bürgerhäuser in regelmäßigen Abständen anzuheben, um der allgemeinen Kostenentwicklung Rechnung zu tragen.

Eine erneute Überprüfung aller Mietsätze ist daher auch in diesem Jahr notwendig.

Insbesondere der Anstieg der Energiekosten, Reinigungs- und Umbaukosten berechtigen dazu, die Mietsätze den aktuellen Gegebenheiten anzupassen, um das Betriebsergebnis zu verbessern.

Bei der **aktuell vorgeschlagenen Erhöhung** der Mietpreise sind im Wesentlichen **die großen Säle** der Siegerlandhalle und Bismarckhalle berücksichtigt. Im Hinblick auf die Wettbewerbsfähigkeit werden durch die avisierte Erhöhung keine Nachteile gesehen, weil das Preisniveau von Siegerlandhalle und Bismarckhalle insbesondere im überregionalen Vergleich nach wie vor im Mittelfeld vergleichbar großer Hallen liegt.

Die **kleineren und mittleren Tagungsräume** der beiden Stadthallen stehen in einem immer stärkeren direkten Wettbewerb mit anderen örtlichen Locations, Hotels und privaten Veranstaltungsräumen. Der aktuelle Renovierungsstau insbesondere beim Ambiente lässt Mieterhöhungen nur in geringem Maße zu. Lediglich beim gerade frisch renovierten Atriumsaal und bei dem zur Renovierung anstehenden Eintrachtsaal in der Siegerlandhalle erfolgt eine den großen Sälen ähnliche Mietpreisanpassung.

Um die Akzeptanz durch die Aussteller nicht zu gefährden, wurden in der Bismarckhalle die Mietpreise für den Bereich der **Messen und Ausstellungen** nicht erhöht.

Die Mietpreise für die **Bürgerhäuser** wurden in den vergangenen 7 Jahren nicht geändert. Durch die moderate Anhebung zum 01.01.2022 soll zumindest ansatzweise den gestiegenen Kosten Rechnung getragen werden.

Des Weiteren behält sich die Verwaltung alle Möglichkeiten vor, in Einzelfällen die geltenden Mietpreise um bis zu 30% zu korrigieren. Dies ist in den vom Rat beschlossenen „Allgemeinen und grundsätzlichen Regelungen der Hallenbewirtschaftung“ (Ortsrecht der Stadt Siegen, Ordnungsziffer 76.010) verankert, wo in Ziffer 4 festgelegt ist: **„Die Hallenverwaltung ist berechtigt, Abweichungen bis zu 30% des Mietrahmens nach oben oder unten vorzunehmen.“**

Alle unten genannten Angaben verstehen sich als Nettopreise zuzüglich der gesetzlich geschuldeten Mehrwertsteuer.

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Kriterien werden die folgenden Mietsätze ab dem 01.01.2022 vorgeschlagen:

## Mietrahmen für die Siegerlandhalle ab dem 01.01.2022

Saal	Plätze/Reihen- bestuhlung	Plätze/Bankett- bestuhlung Parlamentarisch	Mietpreis Euro bisher	Mietpreis Euro neu
Großer Saal	1.940 + 20 Rollstuhlplätze		3.750,00	3.930,00
Großer Saal mit Galerie	2.435		4.500,00	4.720,00
Großer Saal		1.400	2.650,00	2.780,00
Großer Saal mit Galerie		1.900	3.450,00	3.450,00
Großer Saal unbestuhlt				
<b>bis 1.500</b> Besucher			3.550,00	3.710,00
<b>bis 3.800</b> Besucher			5.500,00	5.780,00
Großer Saal unbestuhlt mit Galerie (4.300 Besucher)			6.550,00	6.880,00
<b><u>Bei Nichtbelegung GrS:</u></b>				
Galerie: Foyer			1.050,00	1.100,00
Galerie: Krombacher Lounge			660,00	690,00
Galerie: zum Park	150	120/100	370,00	390,00
L.-Gläser-Saal	800		1.550,00	1.620,00
L.-Gläser-Saal		530	840,00	890,00
L.-Gläser-Saal mit Foyer	1.000		1.780,00	1.850,00
L.-Gläser-Saal mit Foyer		750	1.100,00	1.160,00
L.-Gläser-Saal unbestuhlt (1.250 Besucher)			2.850,00	2.990,00
Foyersaal	300		475,00	495,00
Foyersaal		240	375,00	390,00
Spandauer Saal	240		275,00	285,00
Spandauer Saal		180	200,00	210,00
Hüttensaal	380		375,00	390,00
Hüttensaal		300	350,00	365,00
Hüttensaal, abgeteilt	240		250,00	260,00
Hüttensaal, abgeteilt		160	210,00	220,00
Atriumsaal	180		240,00	250,00
Atriumsaal		140	180,00	190,00
Atriumsaal, abgeteilt	60		160,00	170,00
Atriumsaal, abgeteilt		50	130,00	135,00
Eintrachtsaal	100		200,00	210,00
Eintrachtsaal		90	175,00	185,00
Westfalenzimmer		36	110,00	120,00
Siegerlandzimmer		35	70,00	70,00
Clubzimmer		24	55,00	55,00
Konferenzzimmer		16	55,00	55,00



### Messen und Ausstellungen in der Siegerlandhalle

Saal	Größe qm	Mietrahmen Euro/qm/Tag alt	Mietrahmen Euro/qm/Tag neu	Summe Euro bisher	Summe Euro neu
Großer Saal	1.750	3,10	3,20	5.425,00	5.600,00
Großer Saal mit Foyer Erdgeschoss	3.200	2,80	2,90	8.960,00	9.280,00
Foyer Erdgeschoss	1.450	3,30	3,40	4.785,00	4.930,00
Foyer Erdgeschoss u. Obergeschoss	2.400	3,30	3,40	7.920,00	8.160,00
Foyer Obergeschoss (Galerie)	950	3,30	3,40	3.135,00	3.230,00
Hüttensaal	430	2,10	2,20	903,00	946,00
Foyer Hüttensaal	475	2,10	2,20	997,50	1045,00
Leonhard-Gläser-Saal	680	2,60	2,70	1.768,00	1.863,00
Foyersaal	316	2,20	2,20	695,20	695,20
Spandauer Saal	196	2,20	2,20	431,20	431,20
Atriumsaal	191	2,00	2,10	382,00	401,10
Eintrachtsaal	153	2,00	2,10	306,00	321,30
Westfalenzimmer	71	2,00	2,00	142,00	142,00
Siegerlandzimmer	57	2,00	2,00	114,00	114,00
Clubzimmer		pauschal 85,00	pauschal 85,00	85,00	85,00
Konferenzzimmer		pauschal 85,00	pauschal 85,00	85,00	85,00

Bei Belegung der Freifläche (Außengelände) in Ergänzung zur Hallennutzung werden pro Tag/qm 2,00 € (alt: 1,90 €) plus Mehrwertsteuer zugrunde gelegt, mindestens jedoch 290,00 € (alt: 275,00 €).

Bei der Belegung der Freifläche unabhängig von der Hallennutzung werden pro Tag/qm 2,60 € (alt: 2,50 €) zugrunde gelegt.

**Mietrahmen für die Bismarckhalle**

Saal	Plätze/Reihen- bestuhlung	Plätze/Bankett- bestuhlung	Mietpreis Euro - bisher	Mietpreis Euro - neu
Großer Saal gesamt	510		600,00	630,00
Großer Saal gesamt		350	480,00	500,00
Großer Saal unbestuhlt bis 800 Besucher			1.000,00	1.050,00
Großer Saal I + II	400		480,00	500,00
Großer Saal I + II		240	420,00	440,00
Großer Saal II + III	230		280,00	290,00
Großer Saal II + III		160	240,00	250,00
Großer Saal I	280		380,00	400,00
Großer Saal I		180	320,00	335,00
Großer Saal II	110	80	180,00	190,00
Großer Saal III	120	80	180,00	190,00
Kleiner Saal	96		140,00	145,00
Kleiner Saal		60	100,00	105,00
Haardter Zimmer		30	55,00	55,00
Weidenauer Zimmer		30	55,00	55,00

**Messen und Ausstellungen in der Bismarckhalle**

Raum	Größe qm	Mietrahmen Euro/qm/Tag bisher	Mietrahmen Euro/qm/Tag neu
Großer Saal gesamt	466	2,40	2,40
Großer Saal I	240	2,30	2,30
Großer Saal II	100	2,30	2,30
Großer Saal III	126	2,30	2,30
Kleiner Saal	100	2,10	2,10
Weidenauer Zimmer	50	pauschal 85,00	pauschal 85,00
Haardter Zimmer	35/18	pauschal 85,00	pauschal 85,00



**Mietrahmen für die Bürgerhäuser**

Saal	Mietpreis Euro - bisher	Mietpreis Euro - neu
Bürgerhaus Oberschelden, Großer Saal	90,00	100,00
Bürgerhaus Oberschelden, Kleiner Saal	50,00	60,00
Bürgerhaus Oberschelden, beide Säle zusammen	110,00	120,00
Bürgerhaus Gosenbach	200,00	220,00

Finanzielle Auswirkungen ja nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objektbezogene Einzahlungen	Abstimmung mit dem Kämmerer ist erfolgt.  ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.
---------------------------	-----------------------	--------------------------	--	--

## Veranschlagung

im Finanzplan	im Ergebnisplan	Nein	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?
Nein Ja, positiv Ja, negativ Prüfbedarf	erhebliche Reduktion geringe Reduktion geringe Erhöhung erhebliche Erhöhung	Ja Nein Unbekannt	Nein Ja
Erläuterung Klimarelevanz			
Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)			

i. V.

gez.

Wolfgang Cavelius

I. Beigeordneter und Stadtkämmerer

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



## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4  
Bereich: Stadtentwicklung  
Bearbeitet von: Philipp Springmann

Siegen, 02.12.2021

Beratungsfolge:

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

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

**09.12.2021**

Kurzbezeichnung:

**Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Geis-  
weid, Standort ELIH-Gelände**

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften nimmt den ersten Entwurf der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem ELIH-Gelände zur Kenntnis. Die Verwaltung wird gemäß VL 178/2021 die Projektbegleitung mit der Zielrichtung der Entwicklung von Einzelhandel, Wohnen und einer Kindertagesstätte auf dem Gelände fortsetzen, welche voraussichtlich in der Aufstellung eines Bebauungsplanes münden wird.

### Sachverhalt / Begründung:

#### **1. Hintergrund**

##### Stadtweites Einzelhandelsentwicklungskonzept:

Im Dezember 2019 wurde die Fortschreibung des stadtweiten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHEK) vom Haupt- und Finanzausschuss beschlossen und nach erfolgter Ausschreibung im Juli 2020 an das Fachplanungsbüro Stadt+Handel vergeben.

Mit der Fortschreibung des EHEK wird der Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Siegen unter Berücksichtigung der zu erwartenden demografischen Veränderungen und des Strukturwandels im Einzelhandel Rechnung getragen. Über eine umfassende Grundlagendatenerhebung zur aktuellen Angebots- und Nachfragesituation werden, unter Einbeziehung der Nahversorgung, Aussagen zur momentanen Versorgungslage und Empfehlungen zur Optimierung des Einzelhandelsangebotes im gesamten Stadtgebiet, auch unter regionalen Aspekten, getroffen. Die Erarbeitung einer grundlegenden Entwicklungs- und Ausrichtungsstrategie für den Einzelhandelsstandort Siegen ist Teil der Konzepterstellung.

Darüber hinaus wird das Konzept als Grundlage für eine rechtssichere kommunale Bauleitplanung benötigt. Um zukünftig potenzielle Einzelhandelsansiedlungen zu lenken und Fehlentwicklungen ent-

gegenzuwirken, wie beispielsweise bestehende zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion zu schützen, sind die Untersuchung der aktuellen Einzelhandelsstruktur und die Aufstellung von Entwicklungszielen wichtig. Fehlentwicklungen können nur durch die Bauleitplanung wirksam und dauerhaft verhindert werden. In diesem Zusammenhang gibt ein Einzelhandelskonzept wichtige Handlungsempfehlungen und dient als zentrale Abwägungsgrundlage gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (siehe dazu Vorlagen 2660/2019 und 3011/2020).

#### Konzeptionsbeschluss ELIH-Gelände:

Aufgrund der schon seit langem anhaltenden Diskussion um die mögliche Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters im Stadtteil Geisweid an der Wenschstraße, wurde im Februar 2021 durch den Bauausschuss und den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften ein Konzeptionsbeschluss zur Entwicklung des ELIH-Geländes in Geisweid gefasst (siehe dazu Vorlage 178/2021). In diesem wurden die wesentlichen Zielsetzungen zu einer möglichen Umnutzung des Geländes gefasst, die der Vorhabenträger berücksichtigen muss.

Als Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wurde im Konzeptionsbeschluss festgelegt, dass durch die Stadt Siegen ein Fachplanungsbüro mit der Erstellung einer Verträglichkeitsstudie beauftragt wird. Für den Fall einer positiven Bewertung sollten dann städtebauliche Planungsvarianten vom Vorhabenträger angefordert und ein Verkehrsgutachten erstellt werden.

Als Basis für die Weiterentwicklung des Projektes war es somit wichtig, schon zu Anfang die Frage zu beantworten, „ob das ELIH-Gelände verträglich in den Zentralen Versorgungsbereich zu integrieren ist, so dass dort die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Discounters mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten möglich wird. Zusätzlich zur Konzeptfortschreibung [=gesamstädtisches EHEK] ist ein separates Verträglichkeitsgutachten [jetzt Auswirkungsanalyse] zu erstellen, in dem mittels detaillierter Prüfung nachzuweisen ist, dass die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters keine schädlichen Auswirkungen insbesondere für das Geisweider Zentrum auslöst.“

Im Anschluss an den getroffenen Konzeptionsbeschluss im Februar 2021, wurde das Büro Stadt+Handel mit der Erarbeitung der Auswirkungsanalyse für das ELIH-Gelände beauftragt.

## **2. Aktueller Sachstand**

Am 24.11.2021 hat der Haupt- und Finanzausschuss den vorliegenden Entwurf des EHEK beschlossen. Dieser wird nun für die Dauer eines Monats offen gelegt, um nach Überprüfung und ggf. Einarbeitung der eingehenden Stellungnahmen in einer der nächsten Sitzungsfolgen als gesamstädtisches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden zu können (siehe dazu Vorlage 565/2021).

Die Aussage des Konzepts für das nördliche Stadtgebiet ist, dass eine Unterausstattung der Nahversorgung vorliegt, vor allem unter Berücksichtigung der anvisierten städtebaulichen Entwicklungen auf dem ELIH-Gelände und auf dem Schießberg-Sportplatz, die zu einer höheren Nachfrage führen werden. Für den Bereich des ELIH-Geländes und des gegenüberliegenden LIDL-Marktes wird im gesamstädtischen Konzept ein Besonderer Nahversorgungsstandort (BNVS) ausgewiesen, nicht aber der Zentrale Versorgungsbereich (ZVB) erweitert. Damit wird noch nicht festgestellt, ob die Verträglichkeit eines Lebensmitteldiscounters auf dem ELIH-Gelände tatsächlich gegeben wäre, sondern dies müsste im Einzelfall durch eine konkrete Auswirkungsanalyse nachgewiesen werden, die in diesem Fall parallel erarbeitet wurde. Das im Entwurf vorliegende gesamstädtische EHEK und die hier getroffenen Aussagen sind somit ohne zusätzliche Kenntnis der Auswirkungsanalyse im Rahmen der Offenlage zu bewerten und auch später anzuwenden.



Dieser Sachverhalt in Geisweid stellt kein Unikat dar, denn z.B. in den Nahversorgungszentren Niederschelden und Kaan-Marienborn werden weitere Potenzialflächen, ebenso wie es das ELIH-Gelände in Geisweid darstellt, sogar in die Zentralen Versorgungsbereichen einbezogen, für die im konkreten Ansiedlungsfall separate Gutachten den Nachweis der Verträglichkeit erbringen müssen.

Das gesamtstädtische EHEK und die ELIH-Auswirkungsanalyse sind in ihrer Anwendbarkeit folglich getrennt voneinander zu betrachten, bzw. bauen eher aufeinander auf. Das gesamtstädtische EHEK selber trifft demnach keine abschließende Regelung über eine einzelhandelsbezogene Projektentwicklung auf den Potenzialflächen wie z.B. dem ELIH-Gelände.

Im Rahmen des ersten Entwurfs der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters wurden durch Stadt+Handel insbesondere folgende Punkte untersucht:

- Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen
  - o Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum
- Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen
  - o Einordnung in das EHEK Siegen 2021
- Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen
  - o Einordnung in die relevanten Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) NRW 2019

**Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Schluss, dass das Planvorhaben konform ist zur informellen Planung (EHEK Siegen 2021) sowie zu den normativen Aspekten der Planung (§ 11 Abs. 3 BauN-VO sowie LEP NRW 2019). Es sind zudem keine negativen absatzwirtschaftlichen oder städtebaulichen Auswirkungen durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem ELIH-Gelände auf die umliegenden städtischen Bestandstrukturen zu erwarten.**

Auf Basis der nun vorliegenden Erkenntnis werden die nächsten Themenstellungen (z.B. städtebauliches Konzept, Verkehrsuntersuchung...) erarbeitet und abgeprüft, bevor das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans eingeleitet wird. Im Kontext dieses Verfahrens erfolgt eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Nachbarkommunen (=Träger öffentlicher Belange) unter Bereitstellung sämtlicher verfahrensrelevanter Unterlagen und Gutachten, die dazu führen kann, dass sich durch die eingehenden Anregungen Veränderungs- und Anpassungserfordernisse ergeben, auch hinsichtlich der nun im ersten Entwurf vorliegenden Auswirkungsanalyse.

Finanzielle Auswirkungen ja nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objektbezogene Einzahlungen	Abstimmung mit dem Kämmerer ist erfolgt.  ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.
---------------------------	-----------------------	--------------------------	--	--

## Veranschlagung

im Finanzplan	im Ergebnisplan	Nein	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?
Nein Ja, positiv Ja, negativ Prüfbedarf	erhebliche Reduktion geringe Reduktion geringe Erhöhung erhebliche Erhöhung	Ja Nein Unbekannt	Nein Ja
<b>Erläuterung Klimarelevanz</b>  Die Auswirkungsanalyse selber löst keine Klimarelevanz aus. Die Frage zur Klimarelevanz wird bei einer potenziellen zukünftigen städtebaulichen Entwicklung auf dem ELIH-Gelände zu prüfen sein.			
<b>Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)</b>			

in Vertretung

gez.

Henrik Schumann  
Stadtbaurat

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

Anlage(n):

1. [Auswirkungsanalyse ELIH-Gelände](#)



# Gut-<sup>10/2021</sup> achten

**Auswirkungsanalyse für die geplante  
Ansiedlung eines  
ALDI Nord-Lebensmitteldiscounters  
in Siegen, Standort ELIH-Gelände  
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner PartGmbB**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

## Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

## Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

## Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

## Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Universitätsstadt Siegen**

**Rathaus Geisweid**

**Lindenplatz 7**

**57078 Siegen**

---

## VERFASSTER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**

**M.Sc. Mathias Tetzlaff**

**Dr. Fabian Schubert**

**M.Sc. Elisabeth Köhn**

Dortmund, 11.10.2021

*Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.*



# Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	<b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
2	<b>Methodik</b>	<b>2</b>
3	<b>Standortbeschreibung</b>	<b>6</b>
3.1	Mikrostandort	6
3.2	Makrostandort	7
4	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>10</b>
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	10
4.2	Angebotsanalyse	13
4.3	Nachfrageanalyse	15
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	17
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	22
5	<b>Vorhabendaten</b>	<b>24</b>
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	24
5.2	Umsatzprognose	24
6	<b>Auswirkungsanalyse</b>	<b>28</b>
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Siegen 2021)	28
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	32
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	33
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP NRW 2019)	40
7	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>43</b>
	<b>Anhang</b>	<b>I</b>

# Ausgangssituation und Zielsetzung

Im Siegener Stadtteil Geisweid ist die Neuansiedlung eines ALDI Nord-Lebensmitteldiscounters auf dem ELIH-Gelände an der Wenschstraße mit 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche projektiert. Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Siegen<sup>1</sup> außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, aber innerhalb eines als (besonderer) Nahversorgungsstandort ausgewiesenen Bereichs. Auf dem ELIH-Gelände wird im Wohnbaulandkonzept Siegen 2018 eine Wohnbauentwicklung mit sehr hoher Priorität empfohlen, die eine Realisierung von bis zu 20 Einfamilien- bzw. 49 Mehrfamilienhäuser vorsieht.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (>800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

## **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

## **Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in das EHK Siegen 2021.

## **Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP NRW 2019.

---

<sup>1</sup> Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Siegen (Stadt + Handel) befindet sich zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens in der Aufstellung. Im Folgenden als EHK Siegen 2021 bezeichnet.



Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

## Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (= nahversorgungsrelevant gem. Siegener Sortimentsliste; vgl. EHK Siegen 2021) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel u. a. auf die im Rahmen der Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Siegen erhobenen Daten im Untersuchungsraum (Erhebung 11/2020) zurückgegriffen. Zudem hat Stadt + Handel die Daten in den weiteren im Untersuchungsraum liegenden Kommunen im März 2021 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der i. S. d. Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

### Siegen

- Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

### Umlandkommunen

- Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m<sup>2</sup> VKF);

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung bzw. im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

## Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>2</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,

<sup>2</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

### **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019<sup>3</sup> sowie auf Einwohnerdichten auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2019 und IT.NRW 2019 (31.12.2019).

### **Städtebauliche Analyse**

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut i. S. d. BauGB, der BauNVO und des LEP NRW 2019.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

### **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>4</sup> in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,

<sup>3</sup> Zum Zeitpunkt der Erstellung der Analyse stehen die Kaufkraftkennziffern für 2020, welche den Einfluss von COVID-19 berücksichtigen, noch nicht zur Verfügung.

<sup>4</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.



- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

### **Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens**

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

### **Dynamische Wirkungsanalyse**

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des geplanten ALDI Nord-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Umbauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von zwei weiteren Jahren bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens ist in frühestens fünf Jahren mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens zu rechnen (Ende 2026). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner/-in im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u. a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel

Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden fünf Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose von IT.NRW eine positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.2).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2026 prognostiziert (+ 5,9 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3). Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Ver-schuldung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2026) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen (s. Kapitel 4.3).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>5</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

---

<sup>5</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.



# 3

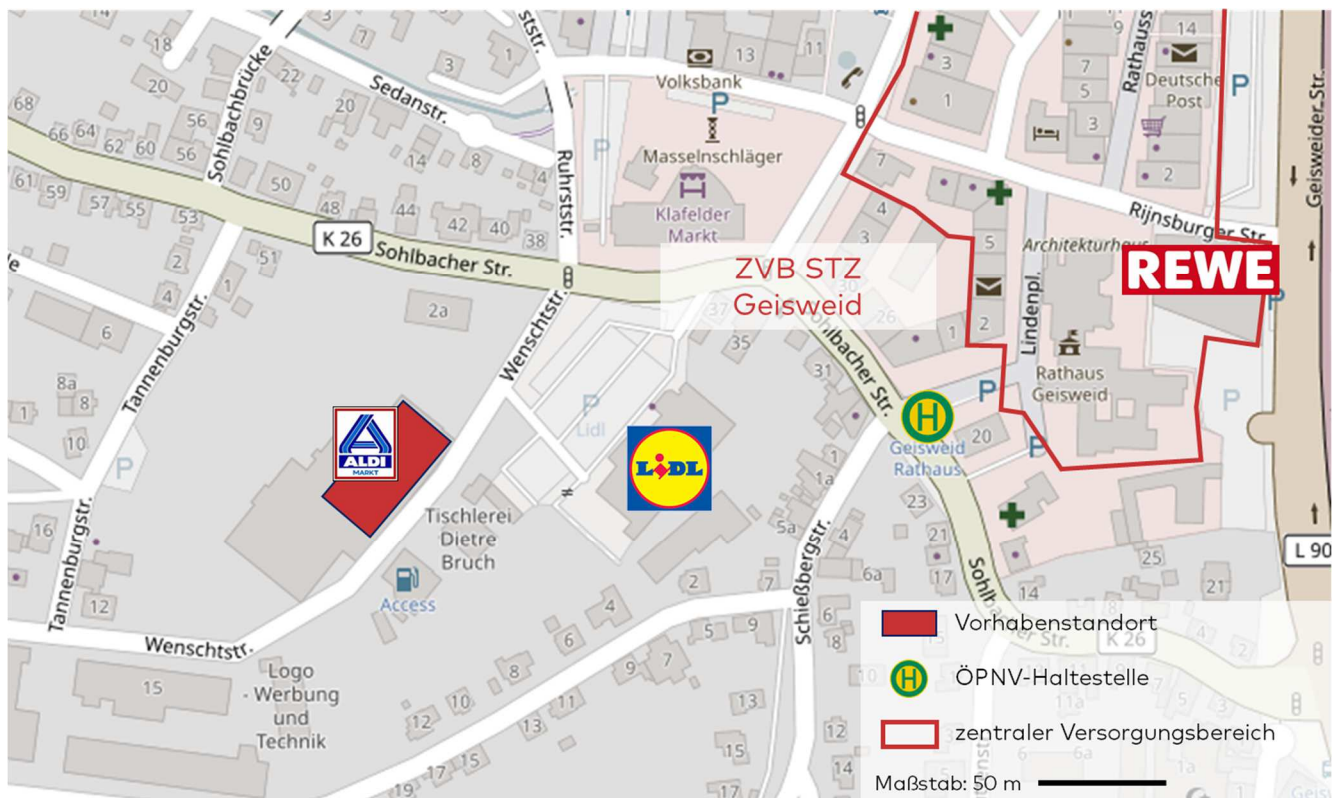
## Standortbeschreibung

### 3.1 MIKROSTANDORT

Im Siegener Stadtteil Geisweid ist die Ansiedlung eines ALDI Nord-Marktes auf dem ELIH-Gelände an der Wenschtsstraße/Sohlbacher Straße mit 1.200 m² GVKF geplant. Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Siegen 2021 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, jedoch innerhalb eines als (besonderer) Nahversorgungsstandort ausgewiesenen Bereichs. Auf dem ELIH-Gelände wird im Wohnbaulandkonzept Siegen 2018 eine Wohnbauentwicklung mit sehr hoher Priorität empfohlen, die eine Realisierung von bis zu 20 Einfamilien- bzw. 49 Mehrfamilienhäuser vorsieht.

Die den Standort umgebende städtebauliche Struktur ist in nördlicher und westlicher Richtung durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern geprägt. Im Osten und Süden grenzen ebenfalls Wohngebiete mit einzelnen gewerblichen Betrieben und Einzelhandelsbetrieben (Müller -Schweitzer, LIDL, Tankstelle) an. Der Vorhabenstandort weist somit einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist als integriert einzuordnen.

**Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens**



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL. Erhebung: Stadt + Handel 11/2020 und 03/2021; ZVB-Abgrenzungen: EHK Siegen 2021.

Die Erreichbarkeit mittels motorisierten Individualverkehr (MIV) ist insbesondere über die Hauptverkehrsstraße Sohlbacher Straße (K 26) bzw. die Wenschtsstraße gegeben. Die umliegenden Wohngebiete sind über diese Straßen sehr gut an den Vorhabenstandort angebunden. Die Zufahrt zum Markt ist perspektivisch über die Wenschtsstraße gegeben. Der Vorhabenstandort verfügt perspektivisch über

betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Rathaus“ rd. 270 m östlich des Vorhabenstandortes. Hier verkehren Regionalbusse der Linien R10 und R51 (nach Siegen ZOB/Littfeld bzw. nach Olpe ZOB/Kreuztal Bahnhof) sowie Busse der UniExpresslinie. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als gut zu bezeichnen.

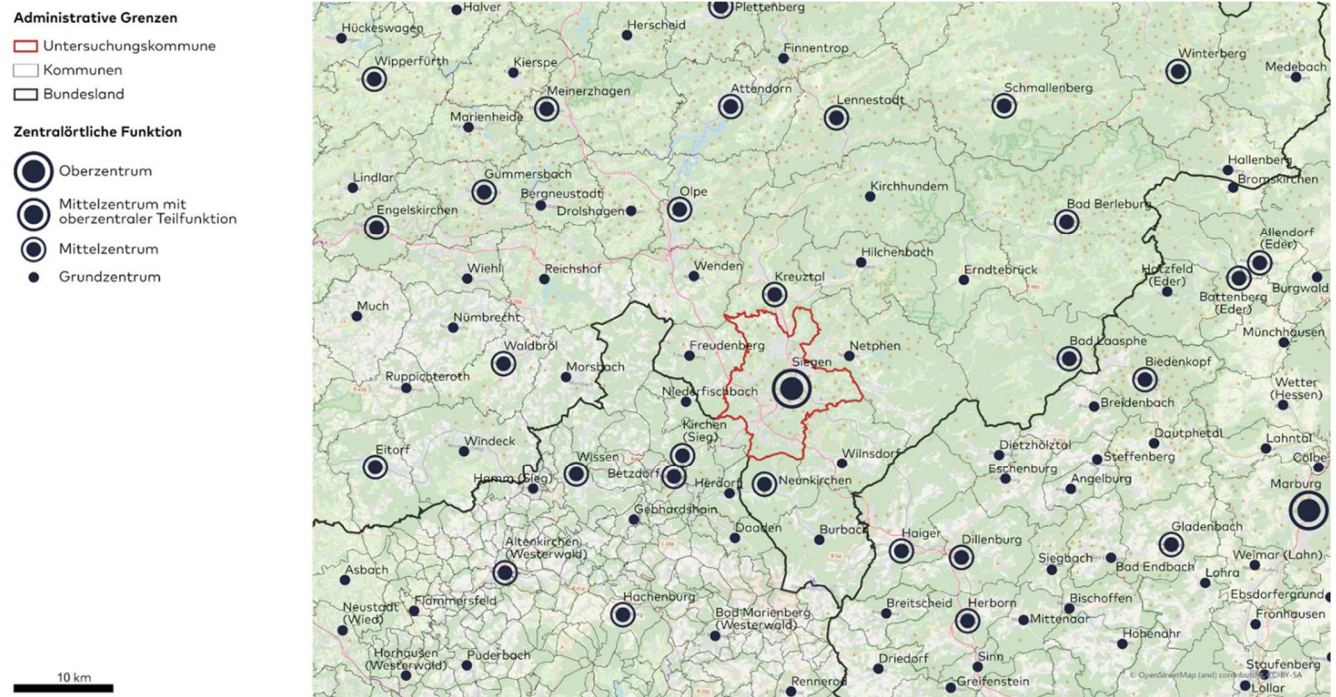
Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das STZ Geisweid in rd. 0,4 km Entfernung östlich des Vorhabenstandorts. Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind der systemgleiche LIDL-Markt im direkten südöstlichen Anschluss an den Vorhabenstandort sowie der REWE-Markt im STZ Geisweid in rd. 0,5 km Entfernung.

### 3.2 MAKROSTANDORT

*„Das Oberzentrum Siegen liegt im Kreis Siegen-Wittgenstein im Süden des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Das Umland von Siegen ist durch mehrere Grundzentren sowie durch die direkt an das Siegener Stadtgebiet angrenzenden Mittelzentren Kreuztal und Neuenkirchen geprägt. Siegen nimmt als einziges Oberzentrum in dem eher ländlich geprägten Umfeld folglich eine zentrale Lage ein. Südwestlich von Siegen liegt die Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz mit dem Landkreis Altenkirchen bzw. dem Mittelzentrum Kirchen (Sieg). Die nächstgelegenen Oberzentren sind Wetzlar, Gießen, Dortmund, Köln, Bonn, Koblenz und Marburg in einer Entfernung von rd. 80 - 110 Kilometern“ (vgl. EHK Siegen 2021, S. 30).*



**Abbildung 2: Lage der Stadt Siegen in der Region**



Quelle: EHK Siegen 2021.

Die überregionale verkehrliche Erschließung erfolgt über die Autobahn A 45 mit Verbindung in Richtung Dortmund im Norden und mit Frankfurt am Main im Süden. Durch die in Nord-Süd-Richtung durch die Stadt Siegen verlaufende Bundesstraßen B 54 und B 62 besteht ein direkter Anschluss an die Autobahn, wodurch eine gute überörtliche Erreichbarkeit für den MIV gegeben ist. Eine Anbindung an die Kommunen im Umland der Stadt Siegen wird vorwiegend über die angesprochenen Bundesstraßen sowie weitere Kreis- und Landstraßen gewährleistet.

Siegen selbst verfügt über mehrere Haltepunkte des schienengebundenen Personennahverkehrs (SPNV). Neben einem Hauptbahnhof sind mehrere Bahnhöfe in den umliegenden Stadtteilen verortet. Des Weiteren gewährleistet das Buslinien-netz Verbindungen in die umliegenden Zentren.

Die Stadt Siegen gliedert sich in 23 Stadtteile. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl der Stadt Siegen 105.274 Einwohnende<sup>6</sup>. Der Vorhabenstandort befindet sich in dem Stadtteil Geisweid.

### Bevölkerungsprognose

Für die Stadt Siegen wird für Ende 2026 gemäß IT.NRW 2021 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von + rd. 1,6 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert. Für die zum Teil ebenfalls im Untersuchungsraum gelegenen Kommunen Kreuztal und Netphen wird eine Bevölkerungsentwicklung von + rd. 0,5 % bzw. „minus“ rd. 2,5 % angenommen (siehe folgende Tabelle).

<sup>6</sup> Stadt Siegen (Stichtag: 30.06.2020).

**Tabelle 1:** Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2026)

Kommune	Bevölkerung (Stand 12/19)	Bevölkerung (Prognose 2026)	Bevölkerungsentwicklung in %
Siegen*	34.355	34.905**	+ 1,6 %
Kreuztal*	3.619	3.637	+ 0,5 %
Netphen*	4.352	4.243	- 2,5 %
<b>GESAMT</b>	<b>42.326</b>	<b>42.785</b>	<b>+ 1,1 %</b>

Quelle: Berechnung Stadt+ Handel auf Basis Bevölkerungsstand/-vorausberechnung IT.NRW 2021 (Stichtage 31.12.2019 und 31.12.2026) sowie GfK 2019; \* Teilbereich der Kommune; \*\* auf Basis Bevölkerungsprognose Stadt Siegen 2020.

Insgesamt wird für den gesamten Untersuchungsraum ein leichter Bevölkerungszuwachs von + rd. 1,1 % prognostiziert<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Nach Einwohnendenanteilen gewichteter Wert.



In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen, das Einzugsgebiet sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

## 4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

### Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfeldes insbesondere die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche in einem Umkreis bis zu rd. 10 Gehminuten. Eine leichte Ausdehnung des Kerneinzugsgebiets ist im Westen anzunehmen, da das Planvorhaben neben dem in unmittelbarer Nähe verorteten LIDL-Markt hier den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter darstellt. Leichte Einschränkungen des Kerneinzugsgebiets ergeben sich im Süden und Osten durch die nahe gelegenen strukturprägenden Wettbewerber REWE innerhalb des ZVB STZ Geisweid und REWE am Standort Breitscheid Straße, wobei diese aufgrund der abweichenden Betriebsform etwas zu relativieren sind. Innerhalb des Kerneinzugsgebietes sind neben dem Planvorhaben ALDI Nord sowie dem in unmittelbarer Nähe gelegenen LIDL noch vier weitere strukturprägende Anbieter angesiedelt (REWE und zwei ethnische Supermärkte innerhalb des ZVB STZ Geisweid sowie ein Getränk-

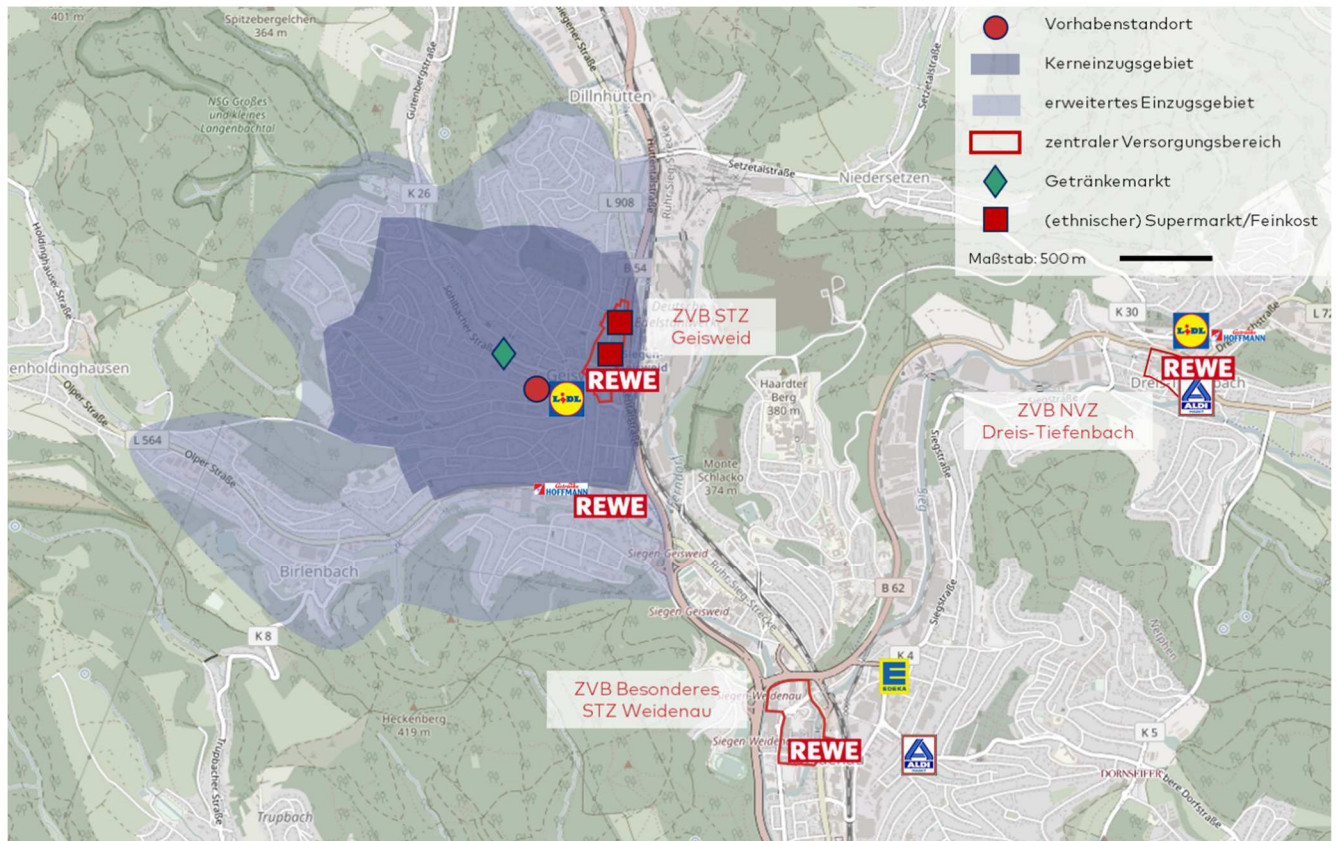
kemarkt). Aufgrund abweichender Betriebstypen stellen diese jedoch keine direkten Wettbewerber zum Planvorhaben dar. Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebiets ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen sowie umliegender Wettbewerbsstrukturen nicht gegeben. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** wurde unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten und Wettbewerbsstrukturen abgeleitet und umfasst die nördlich, westlich und südlich anschließenden zusammenhängenden Siedlungsbereiche der Stadtteile Geisweid und Birlenbach (bis zu rd. 25 - 30 Gehminuten). Aus diesen Bereichen besteht über die Olper Straße bzw. die Sohlbacher Straße sowie zahlreiche Nebenstraßen eine gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. In den Siedlungsbereichen Birlenbachs sowie den nördlichen, westlichen und südlichen Siedlungsbereichen Geisweids stellt das Planvorhaben (zusammen mit LIDL) den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter bzw. den nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter (südliche Bereiche Geisweids) dar. Im Osten bilden die B 54 sowie die Bahntrasse eine städtebauliche Barriere. Innerhalb des abgegrenzten erweiterten Einzugsgebiets befinden sich mit dem Lebensmittelsupermarkt REWE am Standort Breitscheid Straße und einem Getränkemarkt noch zwei weitere Lebensmittelanbieter. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist aufgrund der bestehenden Angebotsstrukturen, aufgrund der lokalen Strahlkraft des Planvorhabens sowie aufgrund fehlender Siedlungszusammenhänge nicht gegeben. Im erweiterten Einzugsgebiet ist eine geringere Marktdurchdringung des Planvorhabens als im Kerneinzugsgebiet zu erwarten.

Abbildung 3 stellt das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) des Planvorhabens dar.



**Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens**



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 11/2020 und 03/2021; ZVB-Abgrenzung: EHK Siegen 2021, EHK Netphen 2009.

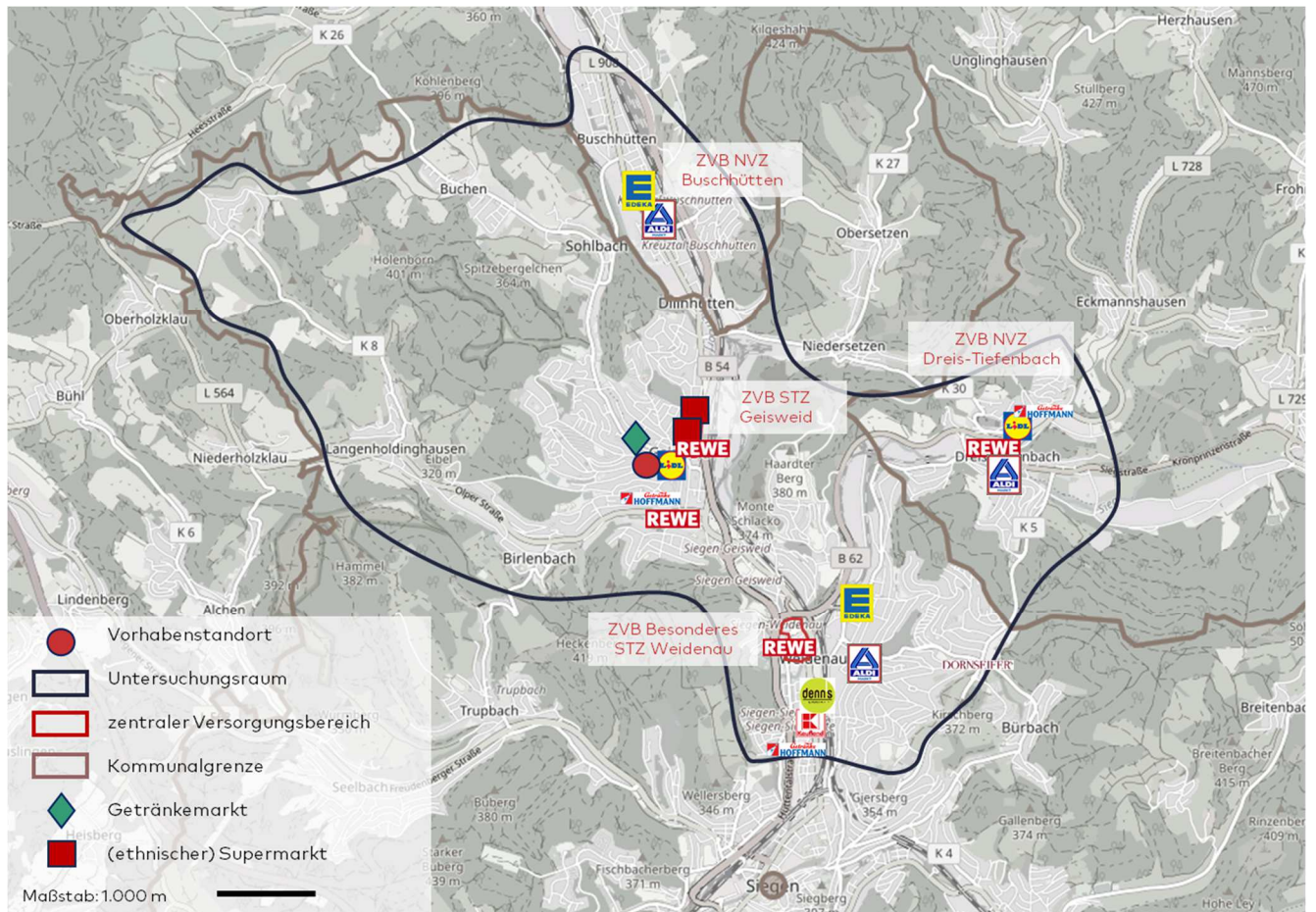
### Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum umfasst die beschriebenen Einzugsgebiete sowie weitere Teilbereiche der Siegener Stadtteile Weidenau, Mitte, Langenholdinghausen, Sohlbach, Buchen und Meiswinkel. Außerdem umfasst der Untersuchungsraum auch Gebietsteile der angrenzenden Kommunen Netphen und Kreuztal, da sich hier relevante Wettbewerber befinden. In Kreuztal im NVZ Buschhütten liegt der nächstgelegene systemeigene Anbieter (ALDI Nord) in nördlicher Richtung. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist insbesondere angesichts der vorhandene Angebotsstrukturen sowie der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Dimensionierung des Planvorhabens, welches eine eher lokale Strahlkraft erzeugt.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum und die Wettbewerbsstandorte des Planvorhabens dar.

**Abbildung 4: Untersuchungsraum**



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 11/2020 und 03/2021; ZVB-Abgrenzung: EHK Siegen 2021, EHK Kreuztal 2009, EHK Netphen 2009.

Insgesamt befinden sich vier zentrale Versorgungsbereiche, das STZ Geisweid, das besondere STZ Weidenau, das NVZ Dreis-Tiefenbach und das NVZ Buschhütten, im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

## 4.2 ANGEBOTSANALYSE

### Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden i. S. einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Stadt + Handel sind zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine entsprechenden planungsrechtlich gesicherten Marktveränderungen bekannt.



## Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind fünf Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 800 m<sup>2</sup> und 1.240 m<sup>2</sup> und durchschnittlich rd. 990 m<sup>2</sup> VKF auf.

Des Weiteren sind sieben Lebensmittelsupermärkte (inkl. zwei zugehöriger Getränkemärkte) mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 950 und 1.800 m<sup>2</sup> und durchschnittlich rd. 1.360 m<sup>2</sup> VKF im Untersuchungsraum verortet.

Der Verbrauchermarkt Kaufland offeriert auf einer Gesamtverkaufsfläche von deutlich über 2.500 m<sup>2</sup> ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch zwei ethnische Märkte, einen Bio-Markt und vier Getränkemärkte (stand-alone) arronziert.

Insgesamt befinden sich acht der 20 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als leicht überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,45 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>8</sup>. Dies ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraumes zurückzuführen, da einige Angebotsstrukturen im Randbereich verortet sind und somit nennenswerte Einwohnendeanteile außerhalb des Untersuchungsraumes versorgen. Dazu zählen v. a. die Anbieter in den Kommunen Netphen und Kreuztal sowie der Verbrauchermarkt Kaufland in Siegen. Im abgegrenzten Teilbereich der Stadt Siegen ist hingegen eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zum Bundesdurchschnitt festzustellen (rd. 0,39 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW). Die leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in Siegen ist insbesondere auf die geringe Anzahl an Lebensmitteldiscountern in diesem Teilbereich des Untersuchungsraums zurückzuführen. Im Bereich des Lebensmitteldiscounts wird eine deutliche Unterausstattung (rd. 0,06 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>9</sup> ersichtlich. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass im Stadtteil Geisweid, in dem das Planvorhaben verortet ist, seit 2013 zwei Lebensmitteldiscounter des Betreibers ALDI Nord und ein Supermarkt des Betreibers Nahkauf im ZVB STZ Geisweid vom Markt abgegangen sind. Im STZ Geisweid erfolgte im Jahr 2020 die Ansiedlung des REWE-Supermarktes.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

---

<sup>8</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

<sup>9</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt im discountierten Segment: 0,15 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

**Tabelle 2:** Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Siegen*	BSTZ Weidenau	1.700	9,4
	STZ Geisweid	3.300	16,2
	sonstige Lagen	12.600	60,8
Kreuztal*	NVZ Buschhütten	2.000	9,6
	sonstige Lagen	-	-
Netphen*	NVZ Dreis-Tiefenbach	1.900	9,3
	sonstige Lagen	1.300	6,9
<b>GESAMT**</b>		<b>22.700</b>	<b>112,1</b>

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 11/2020 und 03/2021; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bestehen Angebotsschwerpunkte insbesondere in den sonstigen Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbe-  
reiche (Solitärstandorte) in Siegen.

### 4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Im Untersuchungsraum wird eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von rd. 97 erreicht (IfH Köln 2019). Im Siegener Teilbereich des Untersuchungsraumes liegt die Kaufkraftkennziffer bei rd. 96 (IfH 2019). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnendenzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 101,1 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.



**Tabelle 3:** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Einwohnende (Stand: 31.12.2019)	Kaufkraft NuG Sortiment in Mio. Euro
Siegen*	34.355	81,2
Netphen*	3.619	9,1
Kreuztal*	4.352	10,8
<b>GESAMT**</b>	<b>42.326</b>	<b>101,1</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2019; Einwohnendenzahlen: IT.NRW 2021 (Stand: 31.12.2019), GfK 2019; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Teilbereich der Kommune; \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität<sup>10</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 115 %. Demnach wird aktuell mehr als die zur Verfügung stehende Kaufkraft von den Bestandsstrukturen gebunden. Unter Berücksichtigung einer Zentralität von rd. 106 % im Siegener Untersuchungsraum wird ersichtlich, dass auch hier leichte Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind. Analog zur Verkaufsflächenausstattung sind diese Zentralitätswerte, angesichts der Randlage der strukturprägenden Anbieter in Kreuztal und Netphen sowie des Kaufland-Verbrauchermarktes in Siegen und deren Versorgungsbedeutung für Siedlungsbereiche außerhalb des Untersuchungsraumes, zu relativieren.

### Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Umbauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von zwei weiteren Jahren bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2026 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2026;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 3.2 dargestellt, ist in der Stadt Siegen mit einer leicht positiven Bevölkerungsentwicklung von + rd. 1,6 % bis Ende 2026 zu rechnen. Im Untersuchungsraum beträgt dieser Wert insgesamt + rd. 1,1 %<sup>11</sup>.

Auf dem ELIH-Gelände ist die Realisierung von bis zu 20 Einfamilien- bzw. 49 Mehrfamilienhäusern geplant. Durch diese ergibt sich perspektivisch ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial auch für das Planvorhaben. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird diese Wohnbauentwicklung nachfolgend nicht berücksichtigt.

<sup>10</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

<sup>11</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsstand/-vorausberechnung IT.NRW (Stichtage 01.01.2020 und 01.01.2027).

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2026 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 5,9 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 7,0 % bzw. rd. 7,1 Mio. Euro auf rd. 108,2 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

#### **4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM**

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Siegen 2021, das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Netphen 2009<sup>12</sup>, die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kreuztal 2009<sup>13</sup> sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

---

<sup>12</sup> Nachfolgend als EHK Netphen 2009 bezeichnet.

<sup>13</sup> Nachfolgend als EHK Kreuztal 2009 bezeichnet.

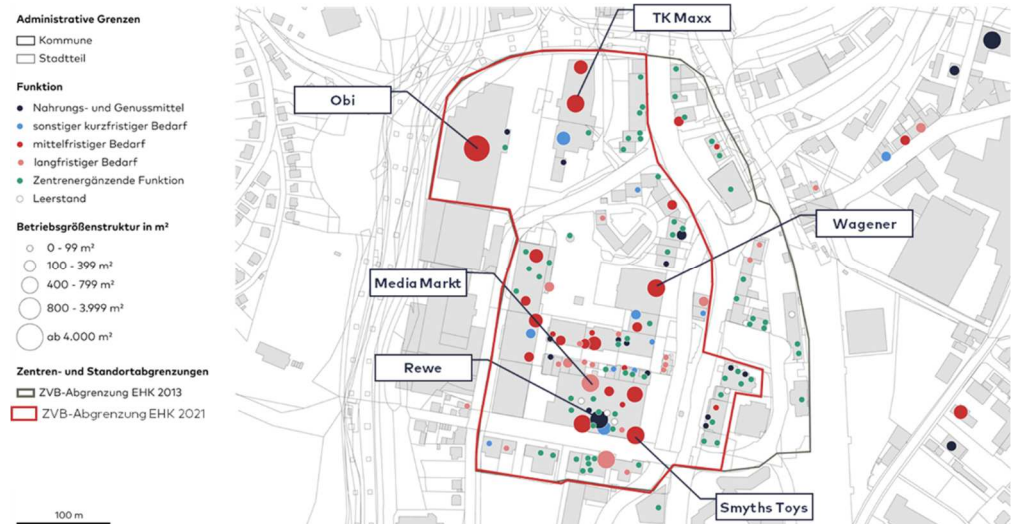


**Tabelle 4:** Steckbrief ZVB Besonderes STZ Weidenau

Lage	
Verortung	Stadtteil Weidenau
Distanz zum Vorhaben	2,6 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Anschluss an gewerbliche Nutzungen, Verkehrsachsen, Wohngebiete.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Breit gefächertes Angebot mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern durch großflächige und kleinteilige Einzelhandelsbetriebe. Das Nahversorgungsangebot wird vorrangig durch den hier verorteten REWE-Lebensmittelsupermarkt sowie ergänzend durch einen Wochenmarkt gewährleistet. Hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen im Stadtteilzentrum.
relevante Magnetbetriebe	REWE
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem MIV großräumig über die B 54 (Hütten-talstraße) sowie über die L 564 (Weidenauer Straße) und die K 2 (Bismarckstraße) er-reichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bahnhof „Siegen-Weidenau“, welcher von mehreren Regionalexpress- und Regionalbahnlinien angefahren wird und neben regionalen z. T. auch überregionale Verbindungen ermöglicht. Der angegliederte Zentrale Busbahnhof (ZOB) verbindet das Stadtteilzentrum insbesondere mit den wei-teren Siedlungsbereichen in Siegen.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungs-bild	Das Stadtteilzentrum weist eine mehrgliedrige Struktur mit dem Siegerlandzentrum (Gebäudekomplex), der anschließenden überdachten und freien Ladenpassage, den nördlich angrenzenden großflächigen Einzelhandelsstrukturen sowie ergänzenden überwiegend kleinteiligen Angeboten an der Weidenauer Straße und Poststraße auf. Das städtebauliche Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität variieren, jedoch überwiegend sauber und gepflegt. Es besteht eine heterogene Bausubstanz. Die Im-mobilien und die Gestaltung des öffentlichen Raums/der Grünflächen sind in die Jahre gekommen und weisen Verbesserungspotenziale auf.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versor-gungsfunktion	Gute Versorgungsfunktion aufgrund des breitgefächerten Angebots insb. für das nörd-liche und zentrale Stadtgebiet mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern. Er-füllt die als besonderes STZ zugewiesenen Versorgungsfunktionen.

#### Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



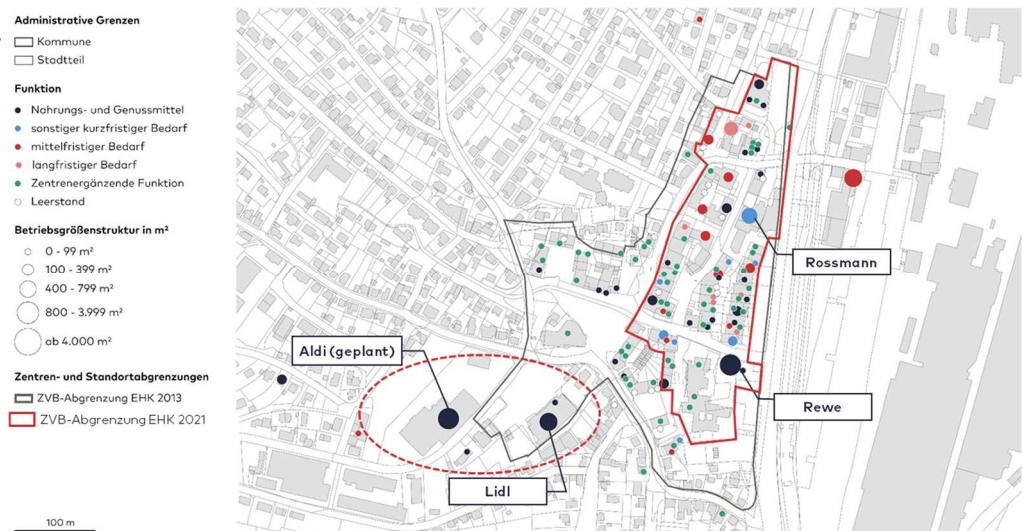
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Siegen 2021; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

**Tabelle 5:** Steckbrief ZVB STZ Geisweid

Lage	
Verortung	Stadtteil Geisweid
Distanz zum Vorhaben	0,4 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Überwiegend umgeben von Siedlungsbereichen, Anschluss an Verkehrsachse.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Zentrum weist überwiegend eine kleinteilige Bestandsstruktur auf, die um großflächige Betriebe insb. des kurzfristigen Bedarfsbereichs ergänzt wird. Starke Angebotsstrukturen im kurzfristigen Bedarfsbereich mit REWE, Rossmann, ethnische Lebensmittelmärkte und Lebensmittelhandwerk. Ergänzende Angebotsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Nutzungsstrukturen sind ethnisch geprägt. Es besteht eine hohe Zahl an zentrenergänzenden Funktionen; insb. Dienstleistungssektor.
relevante Magnetbetriebe	REWE, zwei ethnische Supermärkte
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem MIV großräumig über die die B 54 (Hütten- talstraße) sowie die L 908 (Geisweider Straße) sowie mehrere Zufahrtsstraßen erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den zentralen Busbahnhof (ZOB) im Nor- den, der das Zentrum vor allem mit den weiteren Siegener Stadtteilen verbindet.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungs- bild	Die städtebauliche Struktur des Zentrums wird insbesondere durch die zentral gelegene Fußgängerzone geprägt. Die drei- bis viergeschossigen Immobilien weisen in Teilen Sanierungsbedarf auf. Zudem bestehen zum Teil Mängel im öffentlichen Raum bzw. der Gestaltung der Fußgängerzone.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versor- gungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil Geisweid bzw. das nördliche Stadtgebiet mit kurzfristigen Bedarfsgütern, ergänzt um Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfs- bereich. Erfüllt die als STZ zugewiesenen Versorgungsfunktionen.

### Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Siegen 2021; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

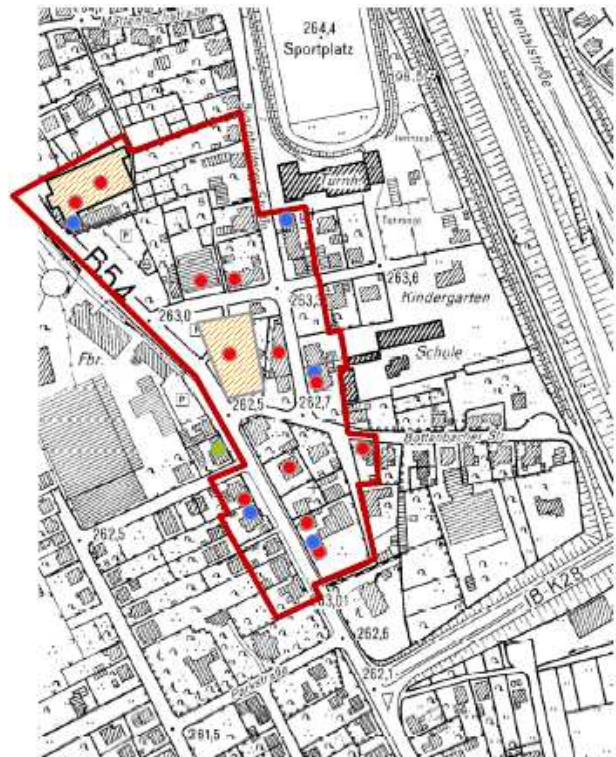


**Tabelle 6:** Steckbrief ZVB NVZ Buschhütten (Kreuztal)

Lage	
Verortung	Stadtteil Buschhütten
Distanz zum Vorhaben	2,6 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Integrierte Lage mit Bezug zur Wohnbebauung; Im Westen grenzen gewerbliche Strukturen an das Zentrum an.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist vorwiegend durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (hier v. a. Nahrungs- und Genussmittel) geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch zentrenergänzende Funktionen. Den Angebotsschwerpunkt bilden die Märkte EDEKA (inkl. Getränkemarkt) und ALDI Nord im Bereich Siegener Straße.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA (inkl. zugehörigem Getränkemarkt), ALDI Nord
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem MIV über die die L 908 (Siegener Straße) erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Achenbach“ und „Mattenbachstraße“, die das Zentrum mit den weiteren Siedlungsbereichen in Kreuztal sowie der Stadt Siegen verbindet.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Die städtebauliche Struktur des Nahversorgungszentrums wird insbesondere durch die beiden großflächigen Lebensmittelmärkte sowie die Lage an der L 908 geprägt. Die weiteren ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzenden Funktionen sind innerhalb des Zentrums verteilt. Insgesamt eher geringe städtebauliche Qualität bzw. Aufenthaltsqualität.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Einwohnenden der angrenzenden Stadtteile. Erfüllt die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums.

#### Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



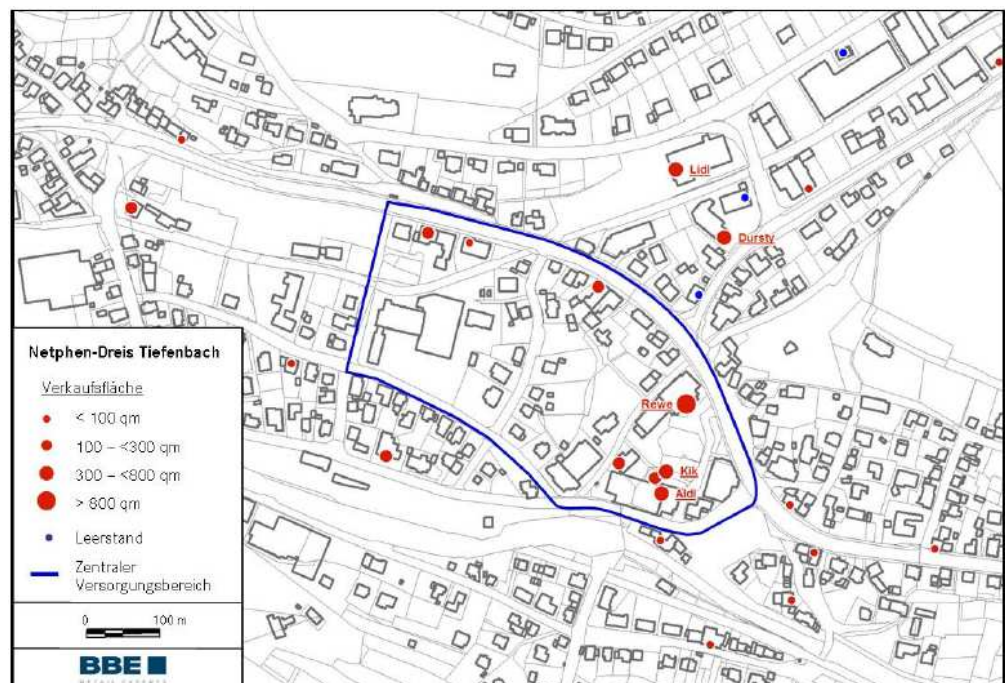
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Kreuztal 2009, S. 65 f.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

**Tabelle 7:** Steckbrief ZVB NVZ Dreis-Tiefenbach (Netphen)

Lage	
Verortung	Stadtteil Dreis-Tiefenbach
Distanz zum Vorhaben	6,2 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit Bezug zur Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (hier v. a. Nahrungs- und Genussmittel). Ein Einzelhandelsschwerpunkt besteht mit den Anbietern REWE, ALDI Nord und Kik am Standort „Im Grunde“ im Osten des ZVB. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	REWE, ALDI Nord
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem MIV insbesondere über die die B 62 (Siegstraße) erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Ortsmitte“, der das Zentrum mit den weiteren Siedlungsbereichen in Netphen sowie den Städten Siegen und Bad Berleburg verbindet.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Das Nahversorgungszentrum umfasst die Ortsmitte des Stadtteils zwischen Siegsstraße und Bismarckstraße. Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz im östlichen Bereich (Standort „Im Grunde“) kompakt organisiert. Außerhalb dieses Standortes ist das Zentrum v. a. durch Wohnstrukturen und einen geringen Einzelhandelsbesatz geprägt. Insgesamt eher geringe städtebauliche Qualität bzw. Aufenthaltsqualität.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Einwohnenden der umliegenden Stadtteile Dreis-Tiefenbach, Eckmannshausen, Oelgershausen, Frohnhausen, Herzhausen und Unglinghausen. Diese wird angesichts der vorhabenden Lebensmittelmärkte sowie der weiteren Fachmärkte erfüllt.

#### Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Netphen 2009, S. 51 f.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.



## 4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im hergeleiteten Untersuchungsraum als nahezu flächendeckend zu bewerten (s. Kapitel 4.1). Zum Teil bestehen Versorgungslücken in der fußläufigen Nahversorgung insbesondere in den im nördlichen Stadtgebiet Siegens peripher liegenden Siedlungsbereichen. Im Hinblick auf die Lebensmittelversorgung in Geisweid ist zu berücksichtigen, dass in den letzten Jahren drei Lebensmittelanbieter vom Markt abgegangen sind (2 x ALDI Nord (In der Lehmkuhle, Rathausstraße), nahkauf) und nur ein neuer Anbieter (REWE) hinzugekommen ist. Das Planvorhaben trägt aufgrund seiner benachbarten Lage zu dem bereits bestehenden LIDL-Markt vorrangig zu einer Stabilisierung sowie nachrangig auch zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgung bei.
- Das Planvorhaben befindet sich gemäß EHK Siegen 2021 an einem besonderen Nahversorgungsstandort und übernimmt mit dem ebenfalls am Standort verorteten LIDL-Lebensmitteldiscounter eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche (s. Kapitel 3.1).
- Der Standort weist durch seine Lage an der Wenschtstraße bzw. der Sohlbacher Straße eine gute inner- und überörtliche MIV-Anbindung auf. Der Standort ist über die angrenzende Bushaltestelle „Rathaus“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen (s. Kapitel 3.1).
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als leicht überdurchschnittlich einzustufen. Dies ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraumes zurückzuführen, da einige Angebotsstrukturen im Randbereich verortet sind und somit nennenswerte Einwohnendeanteile außerhalb des Untersuchungsraumes versorgen. Im abgegrenzten Teilbereich der Stadt Siegen ist hingegen eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zum Bundesdurchschnitt festzustellen. Diese ist insbesondere auf die geringe Anzahl an Lebensmitteldiscountern in diesem Teilbereich des Untersuchungsraums und der somit deutlichen Unterausstattung im discountierten Segment zurückzuführen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass im Stadtteil Geisweid, in dem das Planvorhaben verortet ist, seit 2013 zwei Lebensmitteldiscounter des Betreibers ALDI Nord (In der Lehmkuhle, Rathausstraße) und ein Supermarkt des Betreibers Nahkauf im ZVB STZ Geisweid vom Markt abgegangen sind. Im STZ Geisweid erfolgte im Jahr 2020 die Ansiedlung des REWE-Supermarktes.
- Die **Zentralität** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Untersuchungsraum rd. 115 %. Im Teilbereich der Stadt Siegen selbst beträgt die Zentralität aktuell rd. 106 %. Das bedeutet, dass sowohl

im Untersuchungsraum als auch im Teilbereich der Stadt Siegen mehr als die zur Verfügung stehende Kaufkraft von den Bestandsstrukturen gebunden werden kann und Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind. Analog zur Verkaufsflächenausstattung sind diese Zentralitätswerte, angesichts der Randlage der strukturprägenden Anbieter in Kreuztal und Netphen sowie des Kaufland-Verbrauchermarktes in Siegen und deren Versorgungsbedeutung für Siedlungsbereiche außerhalb des Untersuchungsraumes, zu relativieren.

- Der Untersuchungsraum weist mit einer **Kaufkraftkennziffer** von rd. 97 (IfH 2019) einen leicht unterdurchschnittlichen Wert im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt auf. Die Kaufkraftkennziffer in den im Untersuchungsraum liegenden Gebietsteilen der Stadt Siegen ist mit rd. 96 (IfH 2019) ebenfalls leicht unterdurchschnittlich.
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2026) ist für den Untersuchungsraum ein durchschnittlicher Anstieg der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 7,0 % bzw. rd. 7,1 Mio. Euro auf rd. 108,2 Mio. Euro zu erwarten (s. Kapitel 4.3). Die positive Prognose wirkt sich auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen aus.
- Die **qualitative Angebotssituation** stellt sich heterogen dar. So sind einige moderne und marktgängige Märkte mit adäquaten Verkaufsflächendimensionierungen im Untersuchungsraum vertreten, wohingegen einige Märkte eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bzw. keine marktadäquate Aufstellung aufweisen. Das Planvorhaben sowie der ebenfalls am Standort verortete LIDL-Markt weisen marktgängige Verkaufsflächendimensionierungen auf. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens kommt es zu einer qualitativen und quantitativen Verbesserung der Lebensmittelversorgung, welches den besonderen Nahversorgungsstandort in seiner wichtigen Versorgungsfunktion stärkt.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: 8 der 20 strukturprägenden Anbieter befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsgebietes. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. systemähnliche Lebensmitteldiscounter) im Untersuchungsraum ergeben werden.



# 5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

## 5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern i. d. R. bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

**Tabelle 8:** Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF in m <sup>2</sup>
<b>ALDI Nord</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	80	960
Drogeriewaren	10	120
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	120
<b>GESAMT</b>	<b>100</b>	<b>1.200</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2021.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 960 m<sup>2</sup> projektiert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 120 m<sup>2</sup> erreicht. Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine geringe Verkaufsfläche erreicht.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische Mitnahmeartikel“ dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

## 5.2 UMSATZPROGNOSE

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und

den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität<sup>14</sup> des Betreibers ALDI Nord beträgt rd. 6.620 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 903 m<sup>2</sup>.

Bei der Ableitung einer im Worst Case-Szenario zu erwartenden Flächenproduktivität des Planvorhabens gilt es folgende Faktoren zu berücksichtigen:

#### Nachfrageseitige Faktoren

- Wie bereits in Kapitel 4.3 dargestellt, weist der Untersuchungsraum und auch der Teilbereich der Stadt Siegen ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (rd. 97 bzw. rd. 96 vgl. IfH 2019).
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Untersuchungsraum rd. 115 %. Im Teilbereich der Stadt Siegen selbst beträgt die Zentralität aktuell rd. 106 %. Das bedeutet, dass sowohl im Untersuchungsraum als auch im Teilbereich der Stadt Siegen etwas mehr als die zur Verfügung stehende Kaufkraft von den Bestandsstrukturen gebunden werden kann und leichte Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind. Dies ist vorrangig auf den Zuschnitt des Untersuchungsraums und die Lage einiger Angebotsstrukturen im Randbereich sowie deren Versorgungsfunktion für Siedlungslagen außerhalb des Untersuchungsraums zurückzuführen.

Im Untersuchungsraum und im Einzugsgebiet des Planvorhabens herrscht ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau (rd. 3 % bzw. 4 % zum Bundesdurchschnitt) sowie eine überdurchschnittliche Kaufkraftbindung (Kaufkraftzuflüsse/Zentralität). Angesichts dieser beiden Aspekte ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht eine etwas geringere Flächenproduktivität des Planvorhabens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt des Betreibers ALDI Nord.



#### Angebotsseitige Faktoren

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als leicht überdurchschnittlich einzustufen. Im abgegrenzten Teilbereich der Stadt Siegen ist eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen, welche insbesondere auf die geringe Anzahl an Lebensmitteldiscountern bzw. die deutliche Unterausstattung im discountierten Segment in diesem Teilbereich des Untersuchungsraums zurückzuführen ist (rd. 0,06 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW).
- Innerhalb des Kerneinzugsgebietes des Planvorhabens sind insgesamt fünf weitere strukturprägende Anbieter angesiedelt (LIDL am Standort Wenschstraße, REWE und zwei ethnische Supermärkte innerhalb des

<sup>14</sup> Quelle: Hahn Retail Estate Report 2020/2021.



ZVB STZ Geisweid sowie ein Getränkemarkt). In diesem Zusammenhang stellt insbesondere der in unmittelbarer Nähe verortete systemgleiche Lebensmitteldiscounter LIDL einen direkten Wettbewerber zum Planvorhaben dar. Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst mit einem REWE Lebensmittelsupermarkt sowie einem weiteren Getränkemarkt zwei weitere Lebensmittelanbieter.

Aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Siegendor Stadtgebiet (Teilbereich) sowie der deutlichen Unterausstattung im Bereich des Lebensmitteldiscounts ist für das Planvorhaben ein leicht positiver Effekt auf die Flächenproduktivität anzunehmen. Dieser ist insbesondere aufgrund der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet (v.a. benachbarter LIDL) zu relativieren. In der Summe ist somit kein Abweichen des Planvorhabens zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers ALDI Nord anzunehmen.



### Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Das Planvorhaben auf dem ELIH-Gelände im Stadtteil Geisweid bildet mit dem am Standort Wenschtstraße verorteten LIDL-Lebensmitteldiscounter einen Agglomerationsstandort, welcher gem. EHK Siegen 2021 als besonderer Nahversorgungsstandort ausgewiesen wird. Das Planvorhaben und der LIDL-Markt werden perspektivisch von gewissen Kopplungseffekten an ihrem Standort profitieren. Da die beiden Märkte jedoch den gleichen Betriebstypen (Lebensmitteldiscounter) aufweisen, sind gleichzeitig auch Kannibalisierungseffekte der Betriebe untereinander sowie eine Wettbewerbsintensivierung im discountierten Segment zu erwarten.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- sowie ÖPNV-Anbindung auf.
- Die Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens i. H. v. 1.200 m<sup>2</sup> liegt oberhalb des der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden Durchschnittswertes des Betreibers ALDI Nord. Die geplante Dimensionierung entspricht den üblichen Expansionsformaten des Betreibers, welche auf breite Gänge und umfassende Präsentationsflächen setzen.
- Der nächstgelegene systemgleiche Wettbewerber LIDL an der Wenschtstraße befindet sich unmittelbar östlich des Vorhabenstandortes. Der nächstgelegene systemeigene Anbieter befindet sich innerhalb des NVZ Buschhütten in der Nachbarkommune Kreuztal in rd. 2,6 km Entfernung.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Angesichts der am Standort zu erwartenden, sich ausgleichenden Kopplungs- sowie Kannibalisierungseffekten ist insge-



samt von einer durchschnittlichen Lagegunst auszugehen und somit kein Abweichen des Planvorhabens zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers ALDI Nord anzunehmen.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der ALDI Nord nach der Realisierung eine im Vergleich zum Durchschnitt des Betreibers leicht geringere Flächenproduktivität von rd. **6.400 Euro/m² VKF** erreichen wird. I. S. e. Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. **6.620 Euro/m² VKF** angenommen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze am Standort (im Worst Case):

**Tabelle 9:** Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens

Sortimente	max. Flächenproduktivität in Euro/m² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro
<b>ALDI Nord</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	6.620	6,4
Drogeriewaren		0,8
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,8
<b>GESAMT*</b>	-	<b>7,9</b>

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2020/2021); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 7,9 Mio. Euro prognostiziert. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 6,4 Mio. Euro prognostiziert. Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,8 Mio. Euro prognostiziert.

Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,8 Mio. Euro des Gesamtumsatzes. Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils im Sortiment Drogeriewaren und bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.



# 6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des EHK Siegen 2021 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

## 6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK SIEGEN 2021)

Das EHK Siegen 2021 definiert räumliche Entwicklungszielstellungen für die Stadt Siegen. Im Folgenden wird das in Rede stehende Planvorhaben in die für das Vorhaben relevanten konzeptionellen Bausteine eingeordnet.

**Abbildung 5:** Räumliche Entwicklungszielstellungen für Siegen

1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel: Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt	3. Ziel: Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren	4. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	5. Ziel: Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität</li> <li>▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale</li> <li>▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für die Innenstadt/Innenstadtquartiere</li> <li>▪ Qualitative (und nach Möglichkeit quantitative) Weiterentwicklung</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Tourismus, Wohnen)</li> <li>▪ Verbesserung der Nutzungsverflechtungen und Verknüpfung der Lagebereiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion</li> <li>▪ Erhalt und Stärkung der (besonderen) Stadtteilzentren als wichtige Versorgungspole mit stadtteilübergreifender Bedeutung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungsangebot in den Zentren und den Nahversorgungsstandorten sichern, weiterentwickeln</li> <li>▪ Schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung vermeiden</li> <li>▪ Städtebaulich integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen</li> <li>▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch die vorhandenen Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur</li> <li>▪ Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente</li> <li>▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> </ul>

Quelle: EHK Siegen 2021 (in Aufstellung).

Bezogen auf das Planvorhaben ist diesbezüglich festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort auf dem ELIH-Gelände an der Wenschtstraße befindet sich gem. EHK Siegen 2021 an einem (besonderen) Nahversorgungsstandort in einer städtebaulich integrierten Lage. Gemeinsam mit dem LIDL-Lebensmitteldiscounter am Standort übernimmt das Planvorhaben eine besondere Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche, insbesondere für die westlich anschließenden Siedlungsbereiche von Geisweid ohne eigene Nahversorgung. Durch die Neuansiedlung des Planvorhabens wird die räumliche Nahversorgung in diesen Siedlungsbereichen gesichert und gestärkt.

- Eine vorhabeninduzierte Beeinträchtigung der ZVB BSTZ Weidenau, STZ Geisweid, NVZ Dreis-Tiefenbach und NVZ Buschhütten sowie der Nahversorgung ist nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.3).

Das Planvorhaben entspricht dem 4. übergeordneten räumlichen Entwicklungsziel „Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“ gem. EHK Siegen 2021.

Weiterhin werden im EHK Siegen 2021 Steuerungsleitsätze formuliert, welche eine Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ermöglichen. Der Leitsatz II der Steuerungsleitsätze für Siegen besagt:

***„Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an den Nahversorgungsstandorten angesiedelt werden.“***

*„An (besonderen) Nahversorgungsstandorten zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung, sofern die städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Siegen und die raumordnerischen Vorgaben dem nicht entgegen stehen und negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Nachweis der standortgerechten Dimensionierung des Planvorhabens über das Nahversorgungsprüfschema.“* (EHK Siegen 2021).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

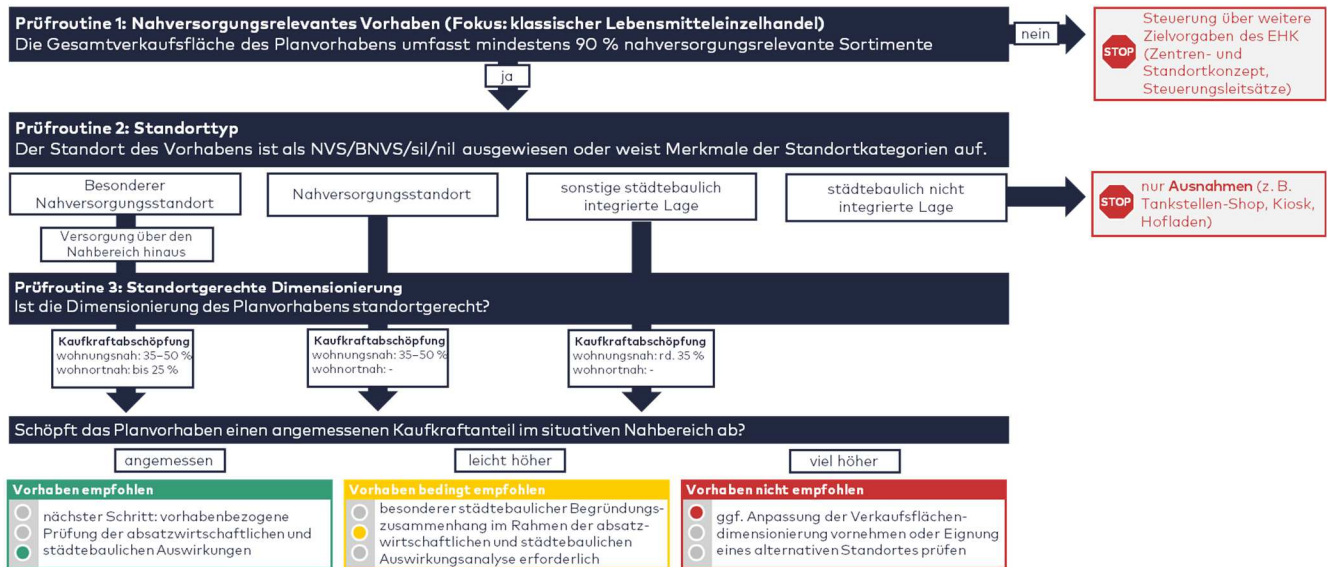
- Das Planvorhaben befindet sich gem. EHK Siegen 2021 an einem (besonderen) Nahversorgungsstandort. Das Kernsortiment des Planvorhabens ist gemäß Sortimentsliste für die Stadt Siegen als nahversorgungsrelevant eingeordnet (s. Kapitel 5.1).
- Im Zuge des Ansiedlungsvorhabens wird der besondere Nahversorgungsstandort gestärkt und das qualitative und quantitative Angebot im Stadtteil Geisweid optimiert sowie gesichert. Die nachfolgende Prüfung des Nahversorgungsprüfschemas zeigt, dass das Planvorhaben eine standortgerechte Dimensionierung aufweist.
- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung im Untersuchungsraum ausgelöst.

Das Planvorhaben entspricht dem Leitsatz II der Steuerungsleitsätze für die Stadt Siegen gem. EHK Siegen 2021.

Darüber hinaus ist zu überprüfen, ob das Planvorhaben dem Nahversorgungsprüfschema des EHK Siegen 2021 entspricht und eine angemessene Dimensionierung aufweist.



**Abbildung 6: Prüfschema zur standortgerechten Dimensionierung**



Quelle: EHK Siegen 2021.

### Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben

Gemäß Nahversorgungsprüfschema ist eine Konformität zur 1. Prüfroutine gegeben, wenn es sich bei dem Planvorhaben um ein nahversorgungsrelevantes Vorhaben handelt, dessen Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht.

Bezüglich Prüfroutine 1 ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben weist mit einem Sortimentsanteil von rd. 90 % einen eindeutigen Schwerpunkt im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente auf (s. Kapitel 5.1).

### Prüfroutine 2: Standorttyp

Gemäß Nahversorgungsprüfschema ist eine Konformität zur 2. Prüfroutine gegeben, wenn der Vorhabenstandort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist.

Bezüglich Prüfroutine 2 ist festzuhalten:

- Der Standort des Planvorhabens weist eine städtebaulich integrierte Lage auf und wird im EHK Siegen 2021 als besonderer Nahversorgungsstandort (BNVS) ausgewiesen (s. Kapitel 3.1).

### Prüfroutine 3: Standortgerechte Dimensionierung

Gemäß des Nahversorgungsprüfschemas ist durch das Planvorhaben ein wesentlicher Teil des Umsatzes aus dem situativen Nahbereich abzuschöpfen. Dieser Fall ist aus fachgutachterlicher Sicht gegeben, wenn die Umsatzerwartung des jeweiligen Standortes einen gewissen Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet. Grund hierfür ist die Verteilung der Versorgungseinkäufe auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen. Die Höhe der Kaufkraftabschöpfung ergibt sich dabei aus dem jeweiligen Standorttyp. Für besondere Nahversorgungsstandorte kann gem. Nahversorgungsprüfschema von einer Kaufkraftabschöpfung von rd. 35 - 50 % im wohnungsnahen Bereich und bis rd. 25 % im wohnortnahen Bereich ausgegangen werden. Bei

dem Prüfstandort an der Wenschstraße handelt es sich um einen besonderen Nahversorgungsstandort.

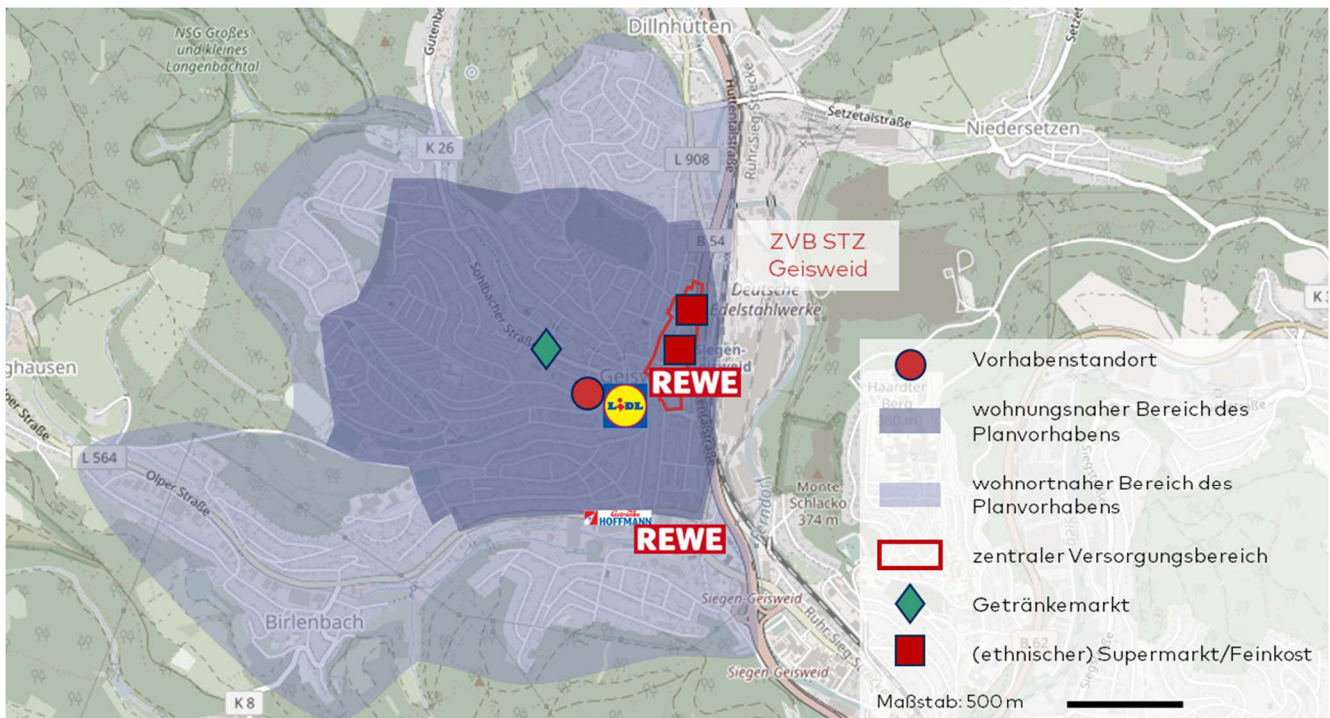
Angesichts der unmittelbaren Nähe des LIDL-Lebensmitteldiscounters am Standort Wenschstraße zum Vorhabenstandort und der Ausweisung des Agglomerationsstandortes als besonderer Nahversorgungsstandort, wird im Folgenden die Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens kumulativ mit dem bereits bestehenden LIDL-Markt betrachtet.

### Nahbereichsabgrenzung

Für die Überprüfung einer angemessenen Dimensionierung des Planvorhabens ist es zunächst erforderlich, den Nahbereich des Vorhabens zu bestimmen. Es ist diesbezüglich anzunehmen, dass der wohnungsnahe und der wohnortnahe Bereich der Agglomeration dem bereits in Kapitel 4.1 abgeleiteten Kerneinzugsgebiet bzw. erweiterten Einzugsgebiet des Planvorhabens entsprechen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des wohnungsnahen und des wohnortnahen Nahbereichs des Agglomerationsstandortes auf.

**Abbildung 7:** Nahbereich des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 11/2020 und 03/2021; ZVB-Abgrenzung: EHK Siegen 2021.

In der nachfolgenden Tabelle wird die im standortbezogenen Nahbereich vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel dem sortimentspezifischen Umsatz der Agglomeration gegenübergestellt (s. Kapitel 5.2). Die Kaufkraftabschöpfung zeigt auf, welcher Anteil der vorhandenen Kaufkraft durch die Agglomeration rechnerisch gebunden wird. Für die Märkte ALDI Nord (Planvorhaben) und LIDL werden für die Berechnungen im Sinne eines Worst Case-Ansatzes die durchschnittlichen Flächenleistungen der jeweiligen Betreiber angenommen.



**Tabelle 10:** Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im wohnungs- und wohnortnahen Bereich (Prognose 2026)

Parameter (Prognose 2026)	zu versorgender Bereich	
	wohnungsnah	wohnortnah
Einwohnende	8.532	6.369
Kaufkraft (NuG) in Mio. Euro	21,1	15,7
aus fachlicher Sicht angemessene Kaufkraftabschöpfung	50 %	25 %
<b>angemessene Kaufkraftabschöpfung (NuG) im Nahbereich in Mio. Euro</b>	<b>14,5</b>	
Umsatz Planvorhaben ALDI Nord (NuG) in Mio. Euro (Worst Case)	6,4	
Umsatz LIDL (NuG) in Mio. Euro	7,7	
<b>Umsatz Agglomeration (NuG) in Mio. Euro (Worst Case)</b>	<b>14,1</b>	

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2019; Umsatzprognose: s. Kapitel 5.2; Einwohner: eigene Berechnung auf Basis GfK 2019 und IT.NRW (Stand 31.12.19); Werte gerundet.

Die obenstehende Tabelle zeigt auf, dass der Umsatz der Agglomeration die rechnerisch angemessene Kaufkraftabschöpfung im situativen Nahbereich nicht überschreitet. Das Planvorhaben bzw. die Agglomeration sind daher in der geplanten Größenordnung als angemessen dimensioniert zu bewerten.

Das Planvorhaben ist somit konform zu Prüfroutine 3: Standortgerechte Dimensionierung des Nahversorgungsprüfschemas.

Angeht die angestrebte Wohnbauentwicklung auf dem ELIH-Gelände, bei der bis zu 20 Einfamilien- bzw. 49 Mehrfamilienhäuser entstehen sollen, ergibt sich perspektivisch ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial im situativen Nahbereich des Planvorhabens. Somit verstärkt sich perspektivisch die Nahversorgungsbedeutung des Planvorhabens bzw. der Agglomeration. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wurde diese Wohnbauentwicklung in der vorliegenden Berechnung nicht berücksichtigt.

Das Planvorhaben ist konform zu den kommunalplanerischen Zielstellungen gemäß EHK Siegen 2021.

## 6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2026.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über

den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden i. S. des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

**Tabelle 11:** Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung max.	
		in Mio. Euro		in %
Siegen*	ZVB BSTZ Weidenau	10,1	0,1	1
	ZVB STZ Geisweid	17,4	0,9	5
	sonstige Lagen**	65,4	3,8	6
Kreuztal *	NVZ Buschhütten	10,2	0,8	8
	sonstige Lagen	***	***	***
Netphen *	NVZ Dreis-Tiefenbach	9,6	0,2	2
	sonstige Lagen	7,2	0,2	3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes		0,3		
<b>GESAMT**** (Worst Case)</b>		<b>119,8</b>	<b>6,4</b>	<b>-</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 11/2020 und 03/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Teilbereich der Kommunen (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); \*\* ohne Planvorhaben; \*\*\* keine untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen vorhanden/ Umsatzumverteilungen empirisch nicht valide darstellbar; \*\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert in einem realitätsnahen Worst Case-Szenario eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. 6,4 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

### 6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die zentralen Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.



## Stadt Siegen

### **Auswirkungen auf den ZVB BSTZ Weidenau**

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB BSTZ Weidenau induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den Lebensmittelsupermarkt REWE im Siegerlandzentrum als einzigen strukturprägenden Anbieter des ZVB im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Der ZVB BSTZ Weidenau verfügt mit dem Lebensmittelsupermarkt REWE über lediglich einen strukturprägenden Anbieter in den untersuchungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel. Das BSTZ weist ein breites Angebotsspektrum im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich in Form von Fachmarktstrukturen sowie kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben und vielfältigen zentrenergänzenden Funktionen auf.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der REWE-Markt stellt einen wichtigen Magnetbetrieb sowie Frequenzbringer für den ZVB BSTZ Weidenau dar. Dieser profitiert insbesondere von seiner Lage innerhalb des BSTZ Weidenau bzw. innerhalb des Siegerlandzentrums und somit von der räumlichen Nähe bzw. den Kopplungsbeziehungen zu weiteren Angebotsstrukturen am Standort.
- Der REWE-Markt ist gut mit dem MIV- als auch mit dem ÖPNV zu erreichen.
- Der ZVB BSTZ Weidenau weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 2,6 km lediglich eine geringe Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.
- Es handelt sich bei dem Markt um einen zum Planvorhaben differenten Betreiber bzw. Betriebstyp (Lebensmittelsupermarkt) mit differentem Angebotsspektrum.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB BSTZ Weidenau** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf den ZVB STZ Geisweid**

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,9 Mio. Euro bzw. max. 5 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB STZ Geisweid induziert.

- Diese tangieren vorrangig den Lebensmittelsupermarkt REWE sowie deutlich nachrangig die beiden im ZVB gelegenen ethnischen Supermärkte.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der ZVB STZ Geisweid weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 0,4 km eine deutliche Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem des Planvorhabens auf. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem REWE und den ethnischen Supermärkten um Betreiber bzw. Betriebstypen handelt, die vom Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) abweichen und ein (zum Teil sehr stark - ethnische Märkte -) differierendes Angebotsspektrum sowie unterschiedliche Kundenstämme aufweisen.
- Am BNVS Wenschtstraße besteht mit LIDL bereits aktuell ein in den Marktstrukturen und Kundenströmen etabliertes discountorientiertes Lebensmittelangebot. Die durch das Planvorhaben erfolgende Ausweitung des discountierten Lebensmittelangebots am selben Standort wird daher voraussichtlich zu keinen wesentlichen Kundenumorientierungen zu Lasten des REWE und der ethnischen Supermärkte führen.
- Der REWE-Markt wurde im Jahr 2020 neu errichtet und weist ein modernes Ladendesign sowie eine marktadäquate Verkaufsfläche auf. Darüber hinaus kommt dem REWE als einzigen klassischen Lebensmittelanbieter im STZ Geisweid eine besondere Funktion als wichtiger Magnetbetrieb und Frequenzbringer für den ZVB zu. Bezüglich des REWE sind deshalb, sowie aufgrund der gering ausgeprägten Angebotsstrukturen in Geisweid, aktuell überdurchschnittliche Flächenleistungen anzunehmen.
- Der REWE und die ethnischen Supermärkte weisen eine städtebaulich integrierte Lage auf und profitieren insbesondere von deren Lage im ZVB STZ Geisweid bzw. der damit verbundenen räumlichen Nähe zu den weiteren Angebotsstrukturen und zentrenergänzenden Funktionen des ZVB.
- Die strukturprägenden Märkte im ZVB verfügen sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB STZ Geisweid** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf sonstige Lagen in Siegen

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gehen Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 3,8 Mio. Euro bzw. max. 6 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Siegen aus.

- Diese tangieren vorrangig den nahegelegenen systemgleichen Wettbewerber LIDL an der Wenschtstraße und den systemeigenen ALDI Nord an der Känerbergstraße sowie nachrangig den Lebensmittelsupermarkt REWE an der Breitscheidstraße.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Das Einzugsgebiet des Lebensmitteldiscounters LIDL an der Wenschstraße unmittelbar östlich des Vorhabenstandortes weist aufgrund der räumlichen Nähe eine signifikante Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf. Der LIDL-Markt bildet perspektivisch mit dem Planvorhaben einen Agglomerationsstandort, der im EHK Siegen 2021 als besonderer Nahversorgungsstandort ausgewiesen ist. Die Märkte übernehmen somit eine besondere Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche insbesondere in westlicher Richtung als nächstgelegene strukturprägende Anbieter. Der LIDL-Markt wurde im Jahr 2021 modernisiert und weist eine marktadäquate Verkaufsfläche sowie ein modernes Ladendesign auf. Bezüglich des LIDL sind deshalb, sowie aufgrund der Lage und besonderen Versorgungsfunktion als nächstgelegener Lebensmittelmarkt für einen Großteil der Siedlungsbereiche Geisweids, aktuell überdurchschnittliche Flächenleistungen anzunehmen. Für den LIDL-Markt ergibt sich aufgrund der räumlichen Nähe zum Planvorhaben zwar eine deutliche Wettbewerbsintensivierung, jedoch in gewissem Maße auch Kopplungseffekte. Insgesamt ist davon auszugehen, dass LIDL auch nach Realisierung des Planvorhabens Umsätze erzielen wird, die einen wirtschaftlichen Fortbestand nicht gefährden.
- Der systemeigene Anbieter ALDI Nord an der Känerbergstraße weist eine städtebaulich integrierte Lage auf. Zudem ist dieser Markt überwiegend auf die Versorgung des Stadtteils Weidenau ausgerichtet und gem. EHK Siegen 2021 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Angesichts dessen sowie der räumlichen Entfernung des Marktes von rd. 4,0 km zum Planvorhaben ist keine wesentliche perspektivische Überschneidung der Einzugsgebiete des systemeigenen ALDI Nord-Marktes an der Känerbergstraße mit dem Planvorhabens gegeben. Der Markt kann perspektivisch voraussichtlich weiterhin eine marktadäquate Flächenleistung erzielen.
- Aufgrund der räumlichen Entfernung von rd. 1,3 km besteht eine gewisse Überschneidung des Einzugsgebietes des REWE-Lebensmittelsupermarktes an der Breitscheidstraße mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens. Der REWE weist als Lebensmittelsupermarkt einen zum Planvorhaben differenten Betriebstyp auf und ist folglich auf einen unterschiedlichen Kundenstamm ausgerichtet. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der REWE die vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen verkraften wird.
- Angesichts der großen Entfernung der weiteren Märkte (EDEKA, Kaufland, Frischemarkt Dornseifer) zum Planvorhaben besteht keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche der betroffenen Märkte mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens. Zusätzlich weisen die Märkte zum Planvorhaben differente Betriebstypen (Lebensmittelsupermarkt bzw. Verbrauchermarkt) auf, wodurch sie auf andere Kundenstämme ausgelegt sind. Es ergeben sich für diese Märkte nur sehr geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen, die den Fortbestand der Märkte nicht gefährden.



Städtebaulich negative Auswirkungen auf **die integrierte Nahversorgung in Siegen** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

### Stadt Kreuztal

#### **Auswirkungen auf den ZVB NVZ Buschhütten**

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,8 Mio. Euro bzw. max. 8 % auf die Bestandsstrukturen im NVZ Buschhütten induziert.

- Diese tangieren vorrangig den systemeigenen Lebensmitteldiscounter ALDI Nord sowie nachrangig den systemähnlichen EDEKA-Lebensmittelsupermarkt innerhalb des ZVB.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der ZVB ist gemäß EHK Kreuztal 2009 der maßgebliche Nahversorgungsstandort im Stadtteil Buschhütten und übernimmt somit eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche<sup>15</sup>.
- Der systemeigene Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und der Lebensmittelsupermarkt-EDEKA profitieren aufgrund deren Lage im ZVB von Kopplungsbeziehungen untereinander und mit den weiteren Betrieben des ZVB (auch zentrenergänzende Funktionen). Des Weiteren profitieren die Betriebe von ihrer verkehrlich guten Erreichbarkeit über die B 54 (hier: Sieger Straße).
- Aufgrund der räumlichen Entfernung von rd. 3,3 km weist das Einzugsgebiet des systemeigenen Lebensmitteldiscounters ALDI Nord eine gewisse Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf. Da der ALDI Nord-Markt in Kreuztal-Buschhütten angesichts des unterdurchschnittlich ausgeprägten discountierten Lebensmittelangebots und aufgrund des Fehlens eines ALDI Nord-Marktes die Bevölkerung des Siegener Stadtteils Geisweid zum Teil mitversorgt, wird durch das Planvorhaben eine gewisse Umsatzrückbindung erfolgen. Die durch den ALDI Nord-Markt induzierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen deuten somit zwar auf eine Intensivierung des Wettbewerbs hin, jedoch ist der ALDI Nord-Bestandsmarkt im NVZ Buschhütten bereits in den Strukturen etabliert und wurde im Jahr 2018 modernisiert und marktgerecht aufgestellt. Zudem profitiert dieser insbesondere von den Kopplungsbeziehungen als Kombinationsstandort mit dem benachbarten EDEKA.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **NVZ Buschhütten** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

<sup>15</sup> Vgl. EHK Kreuztal 2009, S. 65.

## Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Kreutztal

In den sonstigen Lagen in Kreutztal werden monetär sowie prozentual empirisch nicht mehr nachweisbare Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel induziert. Dies ist insbesondere auf die fehlenden strukturprägenden Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf **die integrierte Nahversorgung in Kreutztal** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

## Stadt Netphen

### Auswirkungen auf den ZVB NVZ Dreis-Tiefenbach

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen im NVZ Dreis-Tiefenbach induziert.

- Diese tangieren vorrangig den systemeigenen Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und nachrangig den systemähnlichen REWE-Lebensmittelsupermarkt innerhalb des ZVB.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die betroffenen Märkte profitieren aufgrund deren Lage im ZVB von Kopplungsbeziehungen untereinander und mit den weiteren Betrieben des ZVB (Kik, zentrenergänzende Funktionen). Des Weiteren profitieren die Märkte vor ihrer verkehrlich guten Erreichbarkeit über die B 62 (hier: Siegstraße).
- Angesichts der großen Entfernung der Märkte zum Planvorhaben besteht keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens. Es ergeben sich für diese Märkte daher nur geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **NVZ Dreis-Tiefenbach** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf sonstige Lagen in Netphen

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gehen Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 3 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Netphen aus.

- Diese tangieren insbesondere den Lebensmitteldiscounter LIDL am Standort Siegstraße.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der systemgleiche LIDL an der Siegstraße befindet sich in großer räumlicher Entfernung zum Planvorhaben. Angesichts der großen Distanz ergeben sich nur geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen für den betroffenen Markt.
- Der LIDL profitiert von seiner gut integrierten Lage mit entsprechender Mantelbevölkerung sowie von Kopplungsbeziehungen mit dem benachbarten Getränkemarkt.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf **die integrierte Nahversorgung in Netphen** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

**Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.**



## 6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP NRW 2019)

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) dargestellt.

### 6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

- *„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“*

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Nach der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans der Bezirksregierung Arnsberg aus dem Jahr 2008<sup>16</sup> befindet sich der Vorhabenstandort in einem allgemeinen Siedlungsbereich.

Das Vorhaben ist konform zu 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2019.

### 6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

- Im Sinne von *„6.5-2. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“* dürfen Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn nachweislich:
  - *„eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
  - *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
  - *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Dabei ist unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung (OVG NRW, Urteil vom 26. Februar 2020, Az. 7 D 49/16.NE) folgendes zu berücksichtigen:

*„Ausnahmen für großflächigen Einzelhandel kann es nur dann geben, wenn unter anderem eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Diese Gründe [...] erfassen nicht den Fall, dass der zentrale Versorgungsbereich so weit entfernt ist, dass er*

---

<sup>16</sup> Bezirksregierung Arnsberg (2008): Regionalplan Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen, Blatt 10.

*eine wohnortnahe Versorgung im maßgeblichen Bereich nicht gewährleisten kann.*<sup>17</sup>

Der Prüfstandort befindet sich außerhalb der Abgrenzungen eines zentralen Versorgungsbereiches. Eine Integration bzw. Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich ist absehbar nicht gegeben. In diesem Zusammenhang werden unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung nachfolgend ggf. vorhandene Potenzialflächen in den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit für das in Rede stehende Vorhaben geprüft.

Der ZVB STZ Geisweid zeichnet sich insbesondere durch seine Angebotsschwerpunkte entlang der Rathausstraße aus. Darüber hinaus bilden der Lebensmittel-supermarkt REWE und der Drogeriefachmarkt Rossmann Angebotsschwerpunkte im südlichen bzw. nördlichen Bereich des ZVB. Der ZVB STZ Geisweid bietet bereits aktuell mit dem im Jahr 2020 neu errichteten REWE-Lebensmittelsupermarkt und zwei ethnischen Supermärkten ein Angebot im Bereich der Nahversorgung an, welches der Versorgung des Stadtteils Geisweid dient. Zusammenhängende große Parzellen, die ein Flächenpotenzial für eine Ansiedlung des Planvorhabens aufweisen, sind kurz- bis mittelfristig innerhalb des ZVB nicht ersichtlich. Ergänzend bestehen keine ersichtlichen ausreichend dimensionierten Leerstände innerhalb des Zentrums.

Im vorliegenden Fall handelt sich um eine Neuansiedlung an einem gem. EHK Siegen 2021 ausgewiesenen besonderen Nahversorgungsstandort. Seit dem Jahr 2013 sind zwei systemeigene ALDI Nord-Märkte im Stadtteil Geisweid vom Markt abgegangen. Durch die Realisierung des Planvorhabens kann die qualitative und die quantitative Ausstattung in Geisweid gestärkt werden. Dies gilt insbesondere angesichts der unterdurchschnittlichen discountierten Lebensmittelausstattung sowie der nachweislichen Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens für die umliegenden Siedlungsgebiete (s. Kapitel 6.1).

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist zudem festzuhalten:

- Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Siegen sowie gemäß LEP NRW 2019 als nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.
- Der Vorhabenstandort ist gemäß EHK Siegen 2021 als besonderer Nahversorgungsstandort in integrierter Lage ausgewiesen, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt. Das Planvorhaben ist als angemessen dimensioniert zu bewerten und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Geisweid (s. Kapitel 6.1, Nahbereichsprüfung gem. EHK Siegen 2021).
- Eine Vorhabenrealisierung dient der Stärkung des besonderen Nahversorgungsstandortes Wenschstraße und damit der mittel- bis langfristigen

---

<sup>17</sup> Beitrag von Dr. Kai Petra Dreesen (Lenz und Johlen) zum Urteil des **OVG NRW, vom 26. Februar 2020, Az. 7 D 49/16.NE** in der Immobilienzeitung vom 09.04.2020: Wohnortnahe Versorgung ist kein Grund für ein Sondergebiet.

Sicherung des Standortes sowie der durch die Märkte gewährleisteten Nahversorgung in Siegen-Geisweid.

- Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Untersuchungsraum konnte anhand der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens ausgeschlossen werden (s. Kapitel 6.2 und 6.3).
- Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Rathaus“, der sich in rd. 270 m östlicher Entfernung zum Vorhabenstandort befindet (vgl. Kapitel 3.1).

In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen erfüllt das Planvorhaben aus fachgutachterlicher Sicht die Ausnahmeregelungen des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 und dient nachweislich der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung.

Das Vorhaben ist konform zu 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 (Großflächiger Einzelhandel).

#### **6.5-3. Ziel Beeinträchtigungsverbot:**

- *„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum ausgelöst.

Das Vorhaben ist demnach konform zu 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2019.

**Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP NRW 2019.**



# Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Siegending Stadtteil Geisweid ist die Neuansiedlung eines ALDI Nord-Lebensmitteldiscounters auf dem ELIH-Gelände an der Wenschstraße mit 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche projektiert. Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Siegen 2021 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, wird jedoch als (besonderer) Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Auf dem ELIH-Gelände wird nach dem Wohnbaulandkonzept Siegen 2018 eine Wohnbauentwicklung mit sehr hoher Priorität empfohlen, die bis zu 20 Einfamilien- bzw. 49 Mehrfamilienhäuser vorsieht.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

## Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

Das Planvorhaben entspricht dem 4. Übergeordneten räumlichen Entwicklungsziel „Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“ gem. EHK Siegen 2021.

Das Planvorhaben entspricht dem Leitsatz II der Steuerungsleitsätze für die Stadt Siegen gem. EHK Siegen 2021.

Das Planvorhaben ist konform zu den kommunalplanerischen Zielstellungen gemäß EHK Siegen 2021.

## Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

## Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- **6.5-1. Ziel:** Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß des Regionalplans der Bezirksregierung Arnsberg innerhalb eines ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). **6.5-1 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **6.5-2. Ziel:** Das Planvorhaben erfüllt aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 und dient nachweislich der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung. Ergänzend werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst. Eine Ansiedlung des Planvorhabens in einem zentralen Versorgungsbereich ist nach derzeitigen Kenntnissen kurz- bis mittelfristig nicht möglich. **6.5-2 Ziel wird demnach erfüllt (Ausnahmeregelung).**

- **6.5-3. Ziel:** Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (s. Kapitel 6.2) und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 6.3) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst. **6.5-3 Ziel wird demnach erfüllt.**

Das Planvorhaben ist konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP NRW 2019.

#### **Abschließendes Fazit:**

**Das Planvorhaben ist konform zur informellen Planung (EHK Siegen 2021) sowie zu den normativen Aspekten der Planung (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP NRW 2019).**

# Anhang

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens .....	6
Abbildung 2:	Lage der Stadt Siegen in der Region .....	8
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens.....	12
Abbildung 4:	Untersuchungsraum .....	13
Abbildung 5:	Räumliche Entwicklungszielstellungen für Siegen .....	28
Abbildung 6:	Prüfschema zur standortgerechten Dimensionierung .....	30
Abbildung 7:	Nahbereich des Planvorhabens.....	31

---

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2026) .....	9
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) .....	15
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.....	16
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB Besonderes STZ Weidenau .....	18
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB STZ Geisweid .....	19
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB NVZ Buschhütten (Kreuztal) .....	20
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB NVZ Dreis-Tiefenbach (Netphen).....	21
Tabelle 8:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	24
Tabelle 9:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens .....	27
Tabelle 10:	Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im wohnungs- und wohnortnahen Bereich (Prognose 2026) .....	32
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	33



# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

**BBSR/HDE (2017):** Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

**EHI (2020):** EHI handelsdaten aktuell 2020, Köln.

**Hahn Gruppe (2020):** Hahn Retail Estate Report 2020/2021, Bergisch Gladbach.

**IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2019):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

## SONSTIGE QUELLEN

**BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG (2009):** Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Netphen, Köln.

**CIMA Beratung + Management GmbH (2009):** Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kreuztal unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 24 a LEPRO NRW und des Einzelhandelserlasses NRW 2008, Köln.

**Homepage IT.NRW,** [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de).

**Stadt + Handel (2021):** Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Siegen (in Aufstellung), Dortmund.

**Universitätsstadt Siegen (2018):** Wohnbaulandkonzept 2018, Siegen.

# Abkürzungsverzeichnis

Abs. ....	Absatz	Mio. ....	Millionen
B ....	Bundesstraße	NuG ....	Sortimentsbereich
BAB ....	Bundesautobahn		Nahrungs- und
BauGB ....	Baugesetzbuch		Genussmittel
BauNVO ....	Baunutzungsverordnung	NVZ ....	Nahversorgungszentrum
BGF ....	Bruttogeschosfläche	NZ.....	Nebenzentrum
bspw. ....	beispielsweise	ÖPNV ....	öffentlicher
BVerfG ....	Bundesverfassungs- gericht		Personennahverkehr
BVerwG ....	Bundesverwaltungsgericht	OVG ....	Oberverwaltungsgericht
bzw. ....	beziehungsweise	OZ ....	Ortszentrum
d. h. ....	das heißt	p. a. ....	per annum
EW ....	Einwohnende	rd. ....	rund
gem. ....	gemäß	S. ....	Seite
ggf. ....	gegebenenfalls	s. ....	siehe
GVKF ....	Gesamtverkaufsfläche	s. o. ....	siehe oben
HZ.....	Hauptzentrum	s. u. ....	siehe unten
i. d. R. ....	in der Regel	u. a. ....	unter anderem
inkl. ....	Inklusive	v. a. ....	vor allem
i. H. v. ....	in Höhe von	VG ....	Verwaltungsgericht
i. S. ....	im Sinne	vgl. ....	vergleiche
IZ ....	Innenstadtzentrum	v. H. ....	von Hundert
L ....	Landesstraße	VKF ....	Verkaufsfläche
m ....	Meter	ZVB ....	zentraler
m <sup>2</sup> ....	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max. ....	maximal	z. B. ....	zum Beispiel
		z. T. ....	zum Teil

---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43