



Exposé

für ein unbebautes
Grundstück am
Siegener Lindenberg
Wetlarer Straße

Nutzungsvorschlag:
Neubau von öffentlich
gefördertem Wohnraum





Lage des Grundstücks im Stadtgebiet

1. Vorbemerkung:

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

Nähere Informationen zum Wohnungsmarkt können dem aktuellen Wohnungsmarktbarmeter 2021 entnommen werden, das unter www.siegen.de/womba abrufbar ist.

2. Lagebeschreibung:

Die Universitätsstadt Siegen liegt im Westen des Kreises Siegen-Wittgenstein, südlich des Rothaargebirges. Als modernes Oberzentrum bietet die Stadt Siegen mit über 106.000 Einwohnern sämtliche öffentliche und private Versorgungseinrichtungen.

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

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

Für Hessen und Rheinland-Pfalz hat die Stadt im südlichen Grenzraum von Nordrhein-Westfalen als Wirtschafts-, Einkaufs-, Kongress- und Universitäts-



Ausschnitt Schrägluftbild

stadt ihre feste Bedeutung. Der unmittelbare Anschluss an die A 45 und die direkte Verbindung zu verschiedenen Bundesstraßen sowie die Bundesbahnanbindung ermöglichen eine gute Erreichbarkeit.

3. Grundstücksbeschreibung:

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

4. Kataster- und Grundbuchangaben:

Größe:

Das unbebaute Flurstück hat eine Gesamtgröße von 1.464 m².

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Siegen Flur 37 Nr. 2393, Wetzlarer Str.

Grundbuchangaben:

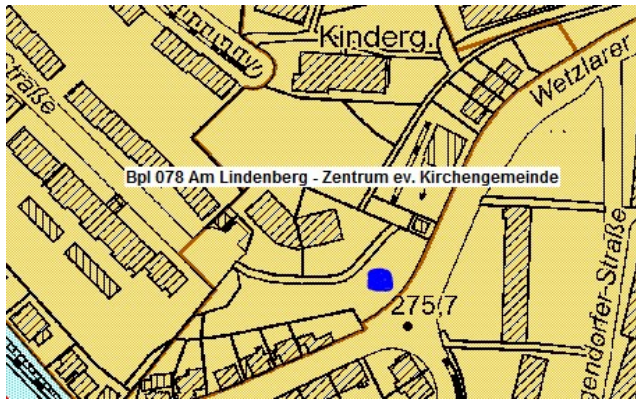
Grundbuch von Siegen Blatt 10037, laufende Nummer 457

Dingliche Belastungen:

keine

5. Bau- und planungsrechtliche Situation:

Das Grundstück befindet sich in der bebauten Ortslage von Siegen und liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78 „Am



Ausschnitt bestehendes Planungsrecht

Lindenberg - Zentrum ev. Kirchengemeinde“, 1. Änderung und ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

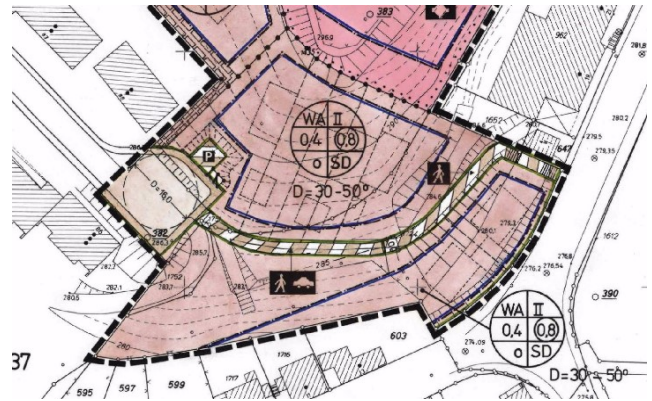
Ein Auszug aus dem Bebauungsplan ist abgebildet. Entsprechend dessen Festsetzung ist eine Wohnbebauung in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen entlang der Wetzlarer Straße zulässig. Hierbei kann die Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht werden, wenn wegen der Hanglage das Untergeschoss als Vollgeschoss angerechnet werden muss. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 Grad bis 50 Grad zulässig. Eine exemplarische Darstellung ist in Anlage 4 beigelegt.

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

Bei den Visualisierungen auf dem Deckblatt und auf Seite 4 des Exposés handelt es sich um Darstellungen, die baurechtlich nicht geprüft sind. Statt dessen zeigen diese exemplarische Neubauten, die jedoch keine Anspruch auf Realisierbarkeit auf dem zu veräußernden Grundstück erwecken sollen.

6. Erschließungssituation:

Das Grundstück ist im Sinne des § 131 Abs. 1 BauGB durch die Erschließungsanlage „Wetzlarer Straße“ als erschlossen anzusehen und unterliegt



Ausschnitt Bebauungsplan

nicht mehr der Erschließungsbeitragspflicht. Es unterliegt jedoch der Straßenbaubeitragspflicht nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes, welche als wiederkehrende öffentliche Last mit dem Grundstück verbunden ist. Zurzeit sind keine beitragspflichtigen Ausbaumaßnahmen geplant.

7. Nutzungsmöglichkeiten / Anforderungsprofil:

Das Grundstück wird mit der Zielrichtung angeboten, bedarfsgerechte Mietwohnungen herzustellen. Die Errichtung von frei finanzierten Immobilien ist möglich, jedoch werden eingehende Baukonzepte zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum gemäß der als Anlage 1 beigelegten Richtlinien zu einer verbesserten Konzeptbewertung führen.

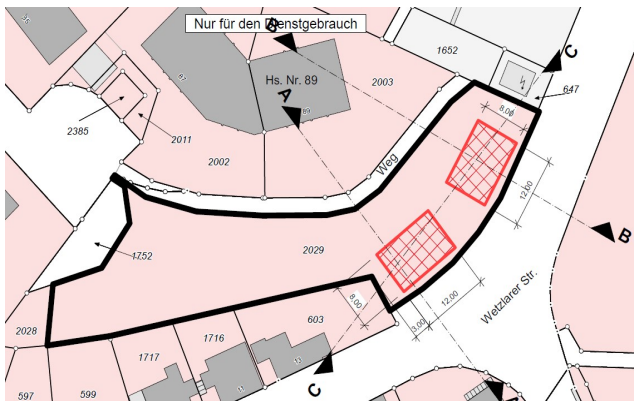
Die Ansprechpartnerinnen /Ansprechpartner der Kreisverwaltung Siegen-Wittgenstein beraten Sie gerne zu den aktuellen Förderbedingungen (siehe Ansprechpartnerinnen/ Ansprechpartner unter Ziffer 11).

8. Gestalterische Vorgaben:

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

Energetisches Konzept:

Die Stadt Siegen hat sich zum Ziel gesetzt, in allen Bereichen den Klimaschutz zu fördern. Konzepte,



Darstellung möglicher Baukörper

die zur CO₂-Einsparung beitragen, werden daher besser bewertet. Maßgeblich ist hierbei der Energiestandard der geplanten Bebauung gemäß den beigefügten Bewertungskriterien.

9. Bewerbung, Allgemeine Hinweise:

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

Das Bewerbungsverfahren gliedert sich in ein zweistufiges Verfahren:

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

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

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

Die Stadt Siegen erwartet im Rahmen der Angebotsabgabe ein schlüssiges Gesamtkonzept, dessen Realisierung und Festschreibung Gegenstand



Beispiel für eine Neubebauung

der vertraglichen Regelung wird.

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

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

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

10. Kaufpreis bzw. Erbbaurechtskonditionen:

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

Der für die Verkaufsfläche in 2023 gültige Bodenrichtwert (BRW) für ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück beläuft sich gemäß Feststellung des Gutachterausschusses der Universitätsstadt Siegen auf 150 Euro/ Quadratmeter.



Kanalanschlussbeiträge sind zusätzlich zum Kaufpreis zu zahlen bzw. bei der Bestellung eines Erbbaurechtes ggf. zu berücksichtigen.

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

11. Ansprechpartnerinnen / Ansprechpartner:

Auskunft zur Angebotsabgabe:

Universitätsstadt Siegen

Arbeitsgruppe Liegenschaften

E-Mail: liegenschaften@siegen.de

Baurechtliche Informationen:

Universitätsstadt Siegen

Servicestelle Bauberatung

Herr Hahn, Telefon: (0271) 404-3286

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

Hausanschrift:

Rathaus Geisweid

Lindenplatz 7

57078 Siegen

Fördermöglichkeiten für sozialen Wohnungsbau:

(Mietwohnraumförderung und Eigentumsförderung)

Kreisverwaltung Siegen-Wittgenstein

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

E-Mail: s.reuter@siegen-wittgenstein.de sowie

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

E-Mail: p.hanstein@siegen-wittgenstein.de

12. Anlagen:

- 1 Richtlinie zur Bewertung der eingehenden Angebote

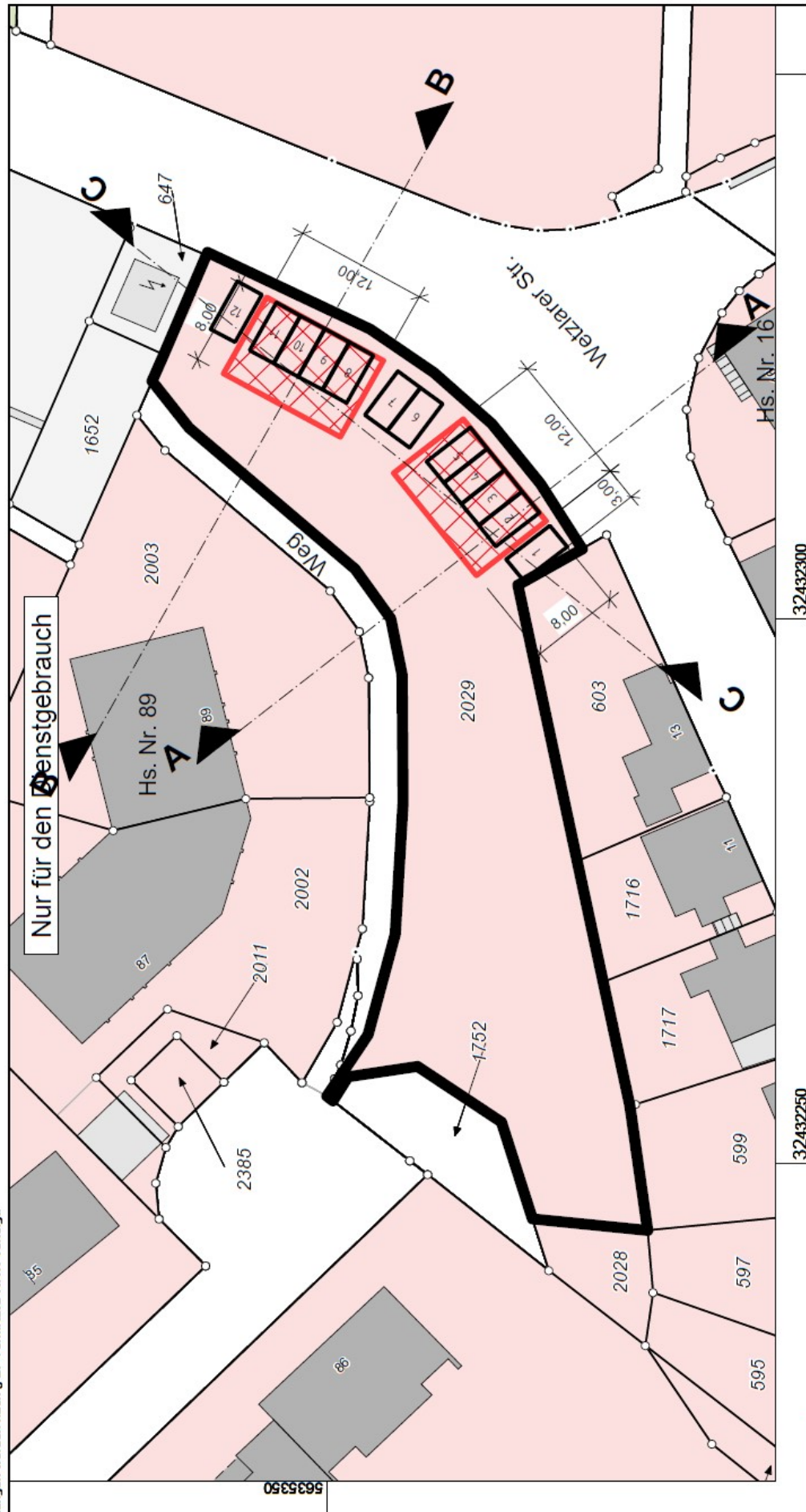
- 2 Lageplan mit Stellplatzanordnung
- 3 Schnittzeichnung
- 4 Mögliche Dachformen
- 5 Zwei Schrägluftbilder

Quelle des Titelbildes Mitte sowie der Bilder auf Seite 4 rechts oben und auf Seite 5 links oben:

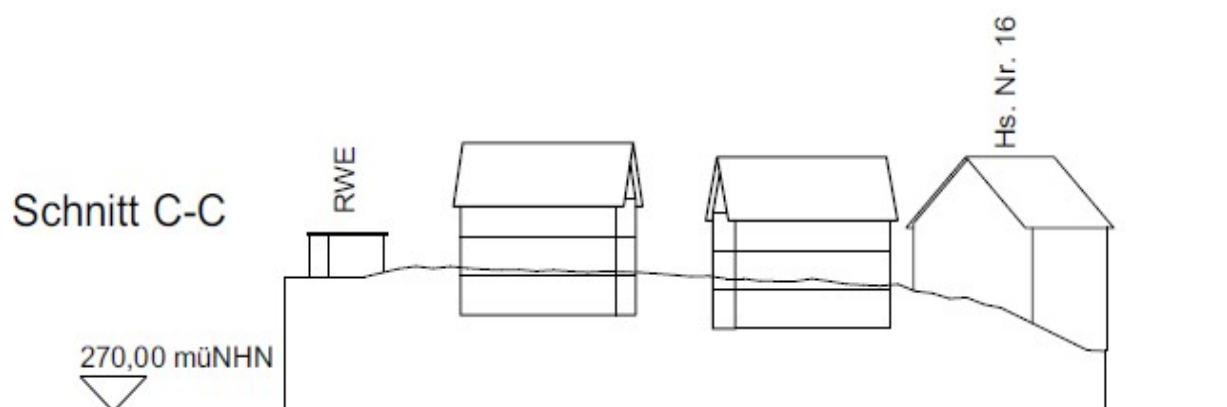
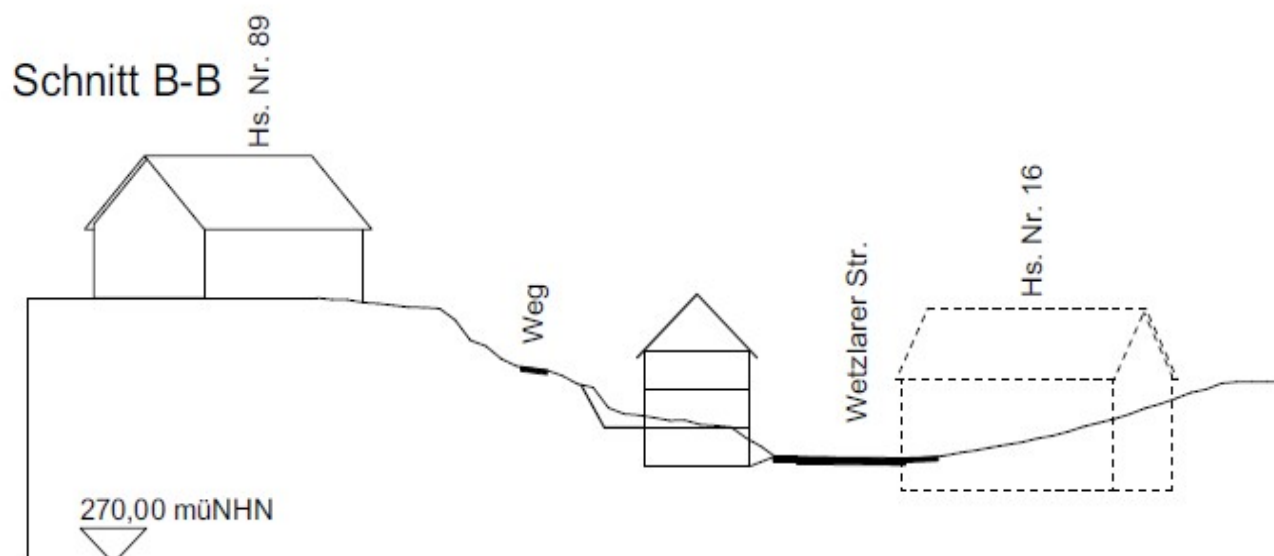
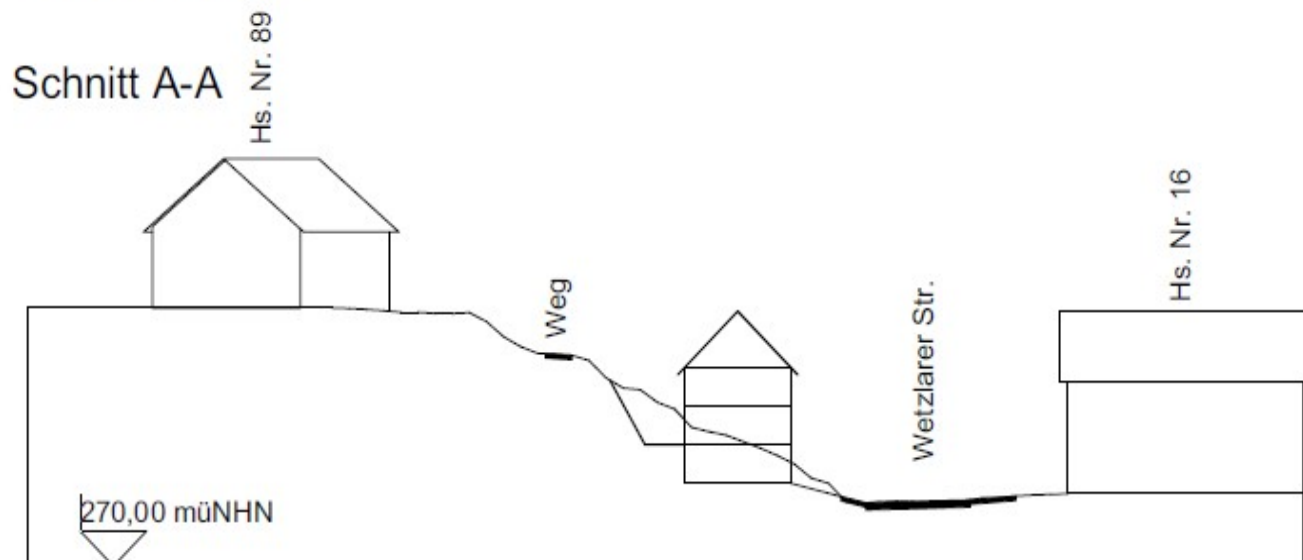
www.pixabay.com/

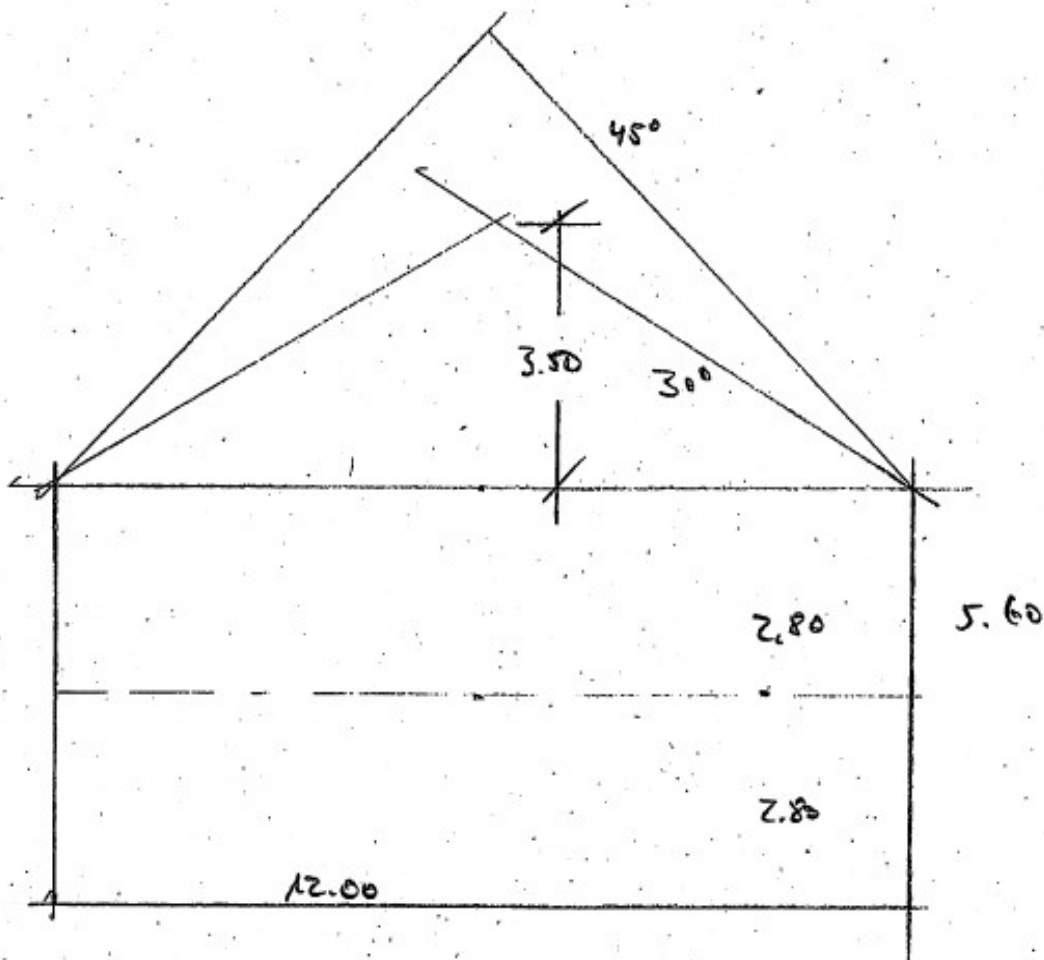
	Kriterium	Bewertung
	A Wohnungspolitische Kriterien	bis zu 330 Punkte
80 % Konzeptqualität	Die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum auf mindestens 20% der Bruttogeschossfläche wird mit 45 Punkten honoriert. Je weitere 20 % der BGF, die mit öffentlichen Fördermitteln errichtet wird, werden 45 Punkte erzielt. Zur Ermittlung der Quote wird kaufmännisch gerundet.	bis zu 225 Punkte
	Bonus: längere Bindungsdauer Konzepte, die eine Bindung von 30 Jahren vorsehen, erhalten 30 Punkte zusätzlich.	bis zu 30 Punkte
	Besondere Nutzungskonzepte wie beispielweise Mehrgenerationenwohnen etc. werden besser bewertet.	bis zu 75 Punkte
	B Städtebauliche Kriterien	bis zu 270 Punkte
	Städtebauliche Qualität	bis zu 100 Punkte
	Architektonische Qualität, Barrierefreiheit	bis zu 100 Punkte
	Qualität der Freiraum- und Außenflächen (öffentliche Bereiche, Straße und Vorgärten)	bis zu 20 Punkte
	Qualität der Erschließung, Mobilitätskonzept (Stellplätze/Tiefgarage/E-Ladesäulen/Sharing-Angebote)	bis zu 50 Punkte
	C Nachhaltigkeit und Klimaschutz	bis zu 200 Punkte
	KFW-Effizienzhaus 55 (Mindeststandard)	0 Punkte
20 % Kaufpreis bzw. Erbbauzins	KFW-Effizienzhaus 40	60 Punkte
	Passivhaus	120 Punkte
	Effizienzhaus Plus	125 Punkte
	Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel (Blauer Engel/natureplus)	10 Punkte
	Einsatz von mindestens 50 % Holzbaustoffen in der Baukonstruktion (FSC oder PEFC-zertifiziert)	20 Punkte
	Einsatz innovativer Techniken oder Zertifikat für nachhaltiges Bauen (DGNB od. NaWoh)	10 Punkte
	Dach- und Fassadenbegrünung (mindestens 20 % der Dach- bzw. Fassadenfläche)	15 Punkte
	Gebäudeenergiebedarf für Wärme wird zu 100 % aus erneuerbaren Energien gedeckt, der Allgemeinstrombedarf wird zu mindestens 50 % aus vor Ort aus erneuerbaren Energien gedeckt (PV-Anlagen direkt am Gebäude)	20 Punkte
	Maximal erreichbare Punktzahl:	800 Punkte
	Alle eingegangenen Kaufpreisangebote werden zwischen 0 € als fiktivem Gebot und dem höchsten abgegebenen Gebot rechnerisch interpoliert. Der Erbbauzins wird auf eine Laufzeit von 75 Jahren bezogen auf den BRW errechnet.	bis zu 200 Punkte

Die Nutzung dieses Auszugs ist im Rahmen des § 11 (1) DVOZ/VermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Schnitte "Wetzlarer Straße" Maßstab 1:500





$$\begin{aligned}
 &12.00 \times 8.00 \times 5.60 = 537,60 \text{ m}^3 \\
 &+ \frac{12.00 \times 3.50}{2} \times 2,00 = 168,00 \text{ m}^3 \\
 &\hline
 &705,60 \text{ m}^3 \text{ je Nebenfamilienhaus}
 \end{aligned}$$

$$705,60 \text{ m}^3 \times 2 = 1.411,20 \text{ m}^3$$

Hinweis:

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



Schrägluftbild Nordansicht



Schrägluftbild Westansicht