

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4
Bereich: Vermessung und Geoinformation
Bearbeitet von: Andreas Becher

Siegen, 18.03.2021

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Bauausschuss **05.05.2021**

Kurzbezeichnung:

Abteilung Vermessung und Geoinformation - Jahresbericht 2020

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss des Rates der Stadt Siegen nimmt den Jahresbericht der Abteilung 4/2 Vermessung und Geoinformation für das Jahr 2020 zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

1. Wesentliche Aussagen des Jahresberichts 2020

2. Vermessung

- 2.1 Ausführung von Vermessungen
- 2.2 Berufsausbildung

3. Bereitstellung von Geodaten

- 3.1 Digitale Reproduktionstechnik
- 3.2 Abgabe von Katasterausügen und Geoinformationen
- 3.3 Vergabe von Hausnummern und Straßennamen
- 3.4 Führung der Abrechnungspläne Straßenreinigung / Winterdienst
- 3.5 Siegener Geografisches Informationssystem (SI GIS)
- 3.6 3D-Stadtmodell und Einsatz von Vermessungsdrohnen

4. Grundstücksneuordnung

- 4.1 Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses

5. Grundstückswertermittlung

- 5.1 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

1. Wesentliche Aussagen des Jahresberichts 2020

Im Jahr 2020 wurden insgesamt **183 Vermessungsaufträge** (86 Kataster- und 97 Ingenieurvermessungen) erledigt. Das langjährige Mittel (2005 - 2019) liegt weiterhin bei 156 erledigten Aufträgen pro Jahr. Der Kostendeckungsgrad lag bei 156,5 %. Die ersparten Vergabekosten hatten einen Umfang von ca. 603.000,- Euro.

Für die Bearbeitung der Unterlagen zur Fortführung des Liegenschaftskatasters wurde im Jahr 2019 das vermessungstechnische **Bearbeitungsprogrammsystem KIVID** eingeführt. Im Jahr 2020 wurde dieses Programmsystem noch um die Komponente PANDA erweitert, so dass sich nun aktuell ein vollintegratives, vermessungstechnisches Berechnungs- Ausgleichs- und Zeichenprogramm im Einsatz befindet.

Zur Sicherung des Berufsnachwuchses haben im Sommer 2020 zwei **Auszubildende** ihre Ausbildung zum Geomatiker bzw. zum Vermessungstechniker mit Ablegen der Abschlussprüfung beendet. Beide konnten in entsprechende Arbeitsverhältnisse übernommen werden.

Im Bereich der Katasterauskunft wurden im Jahresverlauf insgesamt 2.256 **Auskünfte aus dem Liegenschaftskataster**, z.B. für Bauzwecke, erteilt.

Auch im Jahr 2020 standen die reprotechnischen Möglichkeiten der **zentralen Reprostelle** wieder für die alltäglichen und besonderen Anforderungen aus allen Bereichen der Stadtverwaltung zur Verfügung. Aufgrund der Corona-Pandemie konnten viele jährlich stattfindende Veranstaltungen und Präsentationen nicht durchgeführt werden. Daher war die Auslastung des Reprozentrums im Bereich der Erstellung dieser Print-Artikel erheblich geringer. Dieses Zeitpotenzial konnte genutzt werden, um die im Jahr 2019 begonnene Umstellung der Amtlichen Stadtkarte in eine GIS-Anwendung mit Georeferenzierung weiterzuentwickeln.

Im Jahr 2020 konnte der Einsatz des im Vorjahr erstmals eingesetzten **Multikopters (sog. Drohne)** erheblich gesteigert und auf vielfältige Einsatzbereiche erweitert werden. Die Anwendungen für fototechnische und vermessungstechnische Aufgaben der Photogrammetrie, für den Aufbau des Stadtmodells und für vielseitige Planungsprozesse werden aus vielen Bereichen der Stadtverwaltung nachgefragt.

Bei der **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses** sind im vergangenen Jahr 1.033 Kaufverträge eingegangen (langjähriges Mittel: 1.031). Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich somit ein Rückgang um ca. 9%. Es besteht weiterhin großer Bedarf sowohl an attraktiven Baugrundstücken als auch an bebauten Grundstücken.

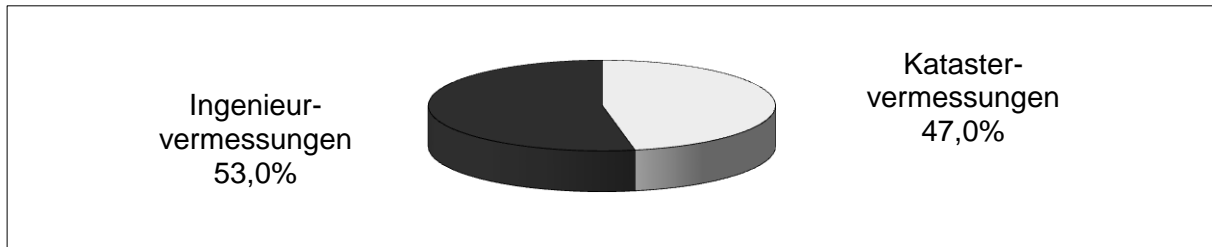
Die Auswertung der Kaufverträge ergab u.a., dass im Jahr 2020 ein Baugrundstück für Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser im Mittel eine Größe von 507 m² und einen Preis von 141 Euro/m² hatte. Ein durchschnittlicher Bauplatz kostete im Schnitt 71.400,- Euro. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Ein- oder Zwei-familienwohnhaus betrug ca. 249.000,- Euro und für eine Eigentumswohnung ca. 144.000,- Euro.

Neben den Auswertungen der Kaufverträge fertigte der Gutachterausschuss 12 Verkehrswertgutachten aus. Seitens der Kommunalen Bewertungsstelle wurden u.a. für Sozial- und Liegenschaftsangelegenheiten 52 Wertermittlungen erstellt.

2. Vermessung

2.1 Ausführung von Vermessungen

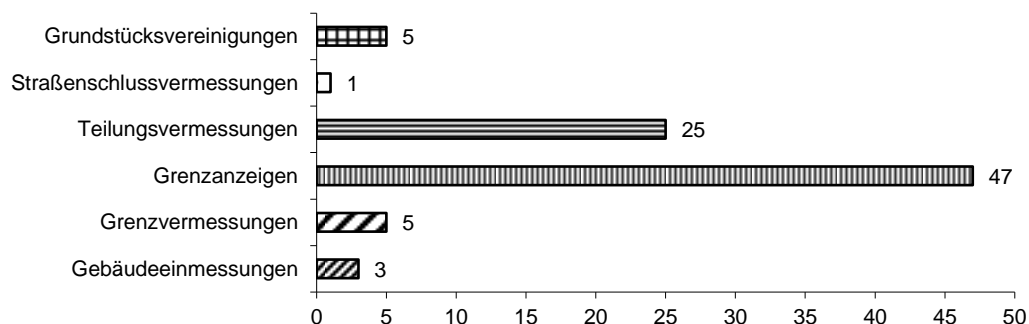
Im Jahr 2020 wurden insgesamt 183 Vermessungsaufträge erledigt, davon 86 Aufträge für Katastervermessungen und 97 Aufträge für Ingenieurvermessungen.



Übersicht über die 86 erledigten Katastervermessungen

Die erledigten Katastervermessungen gliedern sich auf in:

- 3 katasteramtliche Gebäudeeinemessungen städtischer Hochbauprojekte
- 5 katasteramtliche Grenzvermessungen nicht vorhandener Grenzpunkte
- 47 Grenzanzeigen bei unklarem Grenzverlauf im Gelände
- 25 Teilungsvermessungen für Grundstücksverkehr
- 1 Straßenschlussvermessung nach Straßenausbau
- 5 Grundstücksvereinigungen



Herausgehobene Projekte waren hierbei:

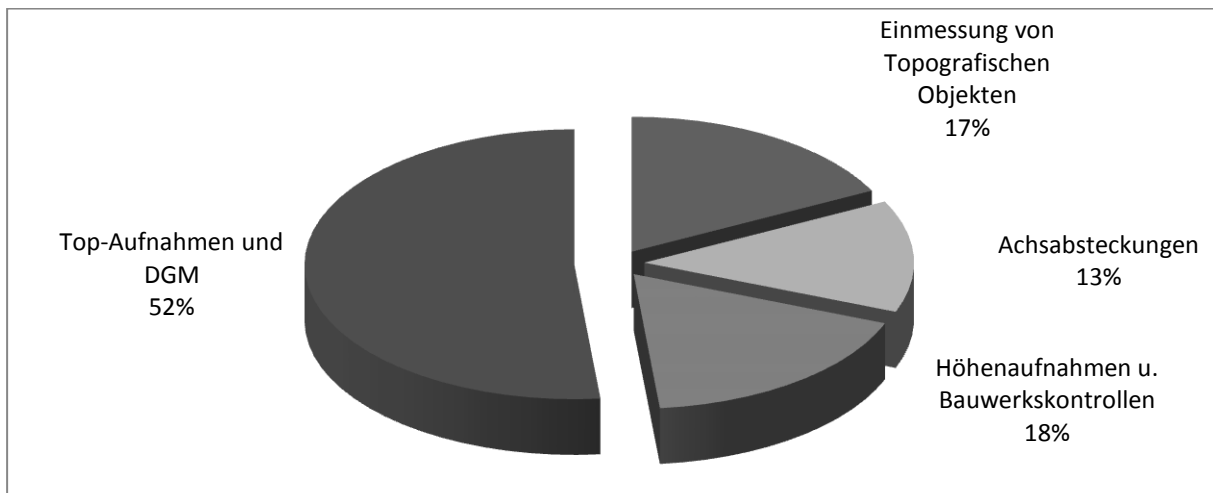
- Straßenschlussvermessungen nach Straßenbau (Adolf-Wurmbach-Straße)
- Vorbereitende Grenzvermessungen für Straßenbaumaßnahmen (Haardtstraße, Kreisverkehrsanlage Schleifmühlchen)
- Vermessungen zur Erschließung des Baugebiets "Ober dem Feldgarten"
- Mitarbeit bei der Errichtung und Erweiterung von Schulen, Kitas und Feuerwehrgerätehäusern
- Planungsbegleitende Vermessungen für Fahrradwege und Bushaltestellen
- Planungsvorbereitende Grenzvermessungen für die Erstellung von B-Plänen in Gebieten mit geometrisch unklarer Darstellung in der Liegenschaftskarte
- Grenzanzeigen bei unklarem Grenzverlauf für Hoch- und Tiefbauprojekte
- Teilungsvermessungen für Grunderwerbsangelegenheiten

Informatorisch wird mitgeteilt, dass sich die **eingesparten Gesamtvergabekosten für alle Katastervermessungen im Jahr 2020**, ermittelt nach der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO NRW), auf **311.450 €** belaufen.

Übersicht über die 97 erledigten Ingenieurvermessungen

Die erledigten Ingenieurvermessungen gliedern sich auf in:

- 17 Einmessungen von Bäumen, topografischen Objekten und Kampfmittelverdachtsflächen
- 13 Achsabsteckungen für Straßen- und Kanalbaumaßnahmen
- 17 Höhenaufnahmen, Gebäudeabsteckungen und Bauwerkskontrollen
- 50 Topografische Geländeaufnahmen und Erstellung von Digitalen Geländemodellen (DGM) für Planungsprojekte der Stadtplanung, der Verkehrsplanung und für den Entsorgungsbetrieb



Bedeutende Projekte waren hierbei:

- "Schulen, Kitas und Feuerwehrgerätehäuser", Erstellung von Planungsgrund-lagen für Neubau, Anbau und Umgestaltung
- Aufmessungen zur Optimierungsplanung vorhandener Straßenquerschnitte
- "Bauwerkskontrollmessungen" für Brücken, Gebäude und Denkmalanlagen
- "Rund um den Siegberg", "Herrengarten" und "Oberes Schloß", Erstellung der vermessungstechnischen Grundlagen
- "Gewerbegebiet Martinshardt II", Absteckung und Markierung von Bohrpunkten für planungsbegleitende Bodenuntersuchungen
- "Zentraler Bauhof Fludersbach", Baubegleitende Vermessungen
- "Erfahrungsfeld Schön und Gut", Vermessungen für Erweiterungsbauten
- "Fürst-Johann-Moritz-Quartier", Aufmessung und Dokumentation des Tiefbunkers
- "Hufeisenbrücke", Bauwerkskontrolle und Dokumentation der Deformationen
- "Siegerlandhalle", Baubegleitende Vermessungen für die Dachsanierung
- "Archäologische Grabungsstätte Gerhardsseifen", Baubegleitende Vermessungen

Nachrichtlich wird mitgeteilt, dass sich die **eingesparten Gesamtvergabekosten für alle Ingenieurvermessungen im Jahr 2020**, ermittelt nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), auf **291.400 €** belaufen.

Übersicht über die Erledigung von Vermessungsaufträgen in den letzten 10 Jahren

	Erledigte Aufträge	davon Kat.Verm.	davon Ing.Verm.	Ersparte Vergabekosten	Deckungsgrad (Aufwand / Gebühren)
2011	128	68	60	399.000 €	144%
2012	178	97	81	561.000 €	147%
2013	183	112	71	635.000 €	147%
2014	177	92	85	717.000 €	155%
2015	176	87	89	518.000 €	138%
2016	163	88	75	536.000 €	150%
2017	167	76	91	619.000 €	148%
2018	158	64	94	466.000 €	140%
2019	160	67	93	593.000 €	140%
2020	183	86	97	603.000 €	157%

2.2 Berufsausbildung

Seit vielen Jahrzehnten erfolgt in der Abteilung Vermessung und Geoinformation eine kontinuierliche Berufsausbildung. Unter Berücksichtigung der zu erbringenden Produkte wird hiermit eine bedarfsorientierte Personalentwicklung gewährleistet. Um dem Anspruch auf eine gute und zukunftsgerichtete Ausbildung auch weiterhin gerecht zu werden, engagiert sich der Leiter der Abteilung Vermessung und Geoinformation im Prüfungsausschuss für den Regierungsbezirk Arnsberg bei der dortigen Bezirksregierung, sowie im Prüfungsausschuss für das Land Nordrhein-Westfalen, der bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet ist.

Die Berufsausbildung erfolgt in den sogenannten **Berufen in der Geoinformationstechnologie, Fachrichtung "Vermessung" und "Geomatik"**.

Die Fachrichtung **"Vermessung"** umfasst hierbei die Ausführung örtlicher Vermessungsarbeiten und die Erfassung von Geodaten im Innen- und Außendienst, die als Grundlage für Planungen und Grundstücksverkehrsangelegenheiten dienen.

Der Tätigkeitsbereich **"Geomatik"** besteht hingegen aus der Aufbereitung und Bereitstellung der Vermessungsdaten für Präsentationen, für Geo-Marketing und für den Aufbau von Geografischen Informationssystemen (z.B. das SI GIS Siegener-Geografisches-Informationssystem) und Geoportalen.

Im Sommer 2020 haben ein Vermessungstechniker und ein Geomatiker mit Ablegen der Abschlussprüfung ihre 3-jährige Ausbildungszeit beendet.

Der Vermessungstechniker konnte unmittelbar auf eine unbefristete Stelle übernommen werden. Der Geomatiker wurde zunächst im Rahmen eines auf ein Jahr befristeten Arbeitsvertrages übernommen. Für den Stellenplan 2021 ist die Einrichtung einer Geomatikerstelle vorgesehen, so dass die Befristung in ein dauerhaftes Arbeitsverhältnis umgewandelt werden kann.

Für das Jahr 2021 sieht der Ausbildungsstellenplan die erneute Ausbildung von zwei Nachwuchskräften vor.

3. Bereitstellung von Geodaten

3.1 Digitale Reproduktionstechnik

Auch im Jahr 2020 standen die reprotchnischen Möglichkeiten der zentralen Reprostelle wieder für die alltäglichen und besonderen Anforderungen aus allen Bereichen der Stadtverwaltung zur Verfügung. Durch fortwährende Weiterentwicklung des Ausstattungsstandes wird die Arbeits- und Leistungsfähigkeit des Reprozentrums sichergestellt und stetig erweitert.

Nachfolgend die Übersicht der wichtigsten Tätigkeiten im Reprozentrum:

Einscannen analoger Planvorlagen in Farbe und SW: (Digitalisieren großformatiger Originale am Einzugsscanner)	1.531
Ausplotten digitaler Planvorlagen in Farbe und SW: (Drucken großformatiger Pläne vom Scanner und aus Fachanwendungen)	2.743
Digitale Nachbearbeitung eingescannter Planvorlagen mit schlechter Ausgangsqualität: (Gescannte Pläne drehen, ausrichten, beschneiden, Tonwert und Farbe korrigieren, retuschieren, konvertieren oder zusammenführen in die gewünschten Dateiformate mit geeigneten Softwareprodukten)	1.429
Georeferenzierung und Vorbereitung analoger Planvorlagen für die Verwendung im Kommunalen Informationssystem (SI GIS): (Pläne werden über ein Koordinatengitter entzerrt und in das Koordinaten- system des SI GIS deckungsgleich eingepasst)	12
Vektorisierung und automatisierte Texterkennung eingescannter Pläne und Zeichnungen (u.a. aus den Bereichen Hoch- und Tiefbau) (Umwandlung von Rasterdateien in Liniengrafiken zur Weiterverarbeitung in CAD-Programmen)	35
Digitale Planerstellung von Entwürfen, Montagen und Titelblättern (Erstellen von Schaubildern, Bildschirmpräsentationen, Text in Bild, Bild in Bild, Effekten, Bildverläufen und Freistellungen für die Verwendung bei Messen, für Schaukästen und Plakatierungen)	122
Erstellung von Planzeichnungen (Fortführung des Amtlichen Stadtplans, Erstellung von Anfahrt-Skizzen, Darstellung von Verkehrsanbindungen auf der Basis des Stadtplans)	424
Manuelle Nachbearbeitung (Zuschneiden, falten, laminieren, montieren der Drucke)	1326

Fortwährende Aufgabe ist auch weiterhin die Abgabe von digitalen Datenbeständen aus dem Amtlichen Stadtplan sowie die Erstellung von Sonderplänen und Thematischen Karten mit beliebigen Inhalten (z.B. Anfahrskizzen) aus dem Gesamtdatenbestand des Sieger-Geografischen-Informations-System - SI GIS an Interessierte und Unternehmen.

Übersicht über den Einsatz der Reprotechnik innerhalb der letzten Jahre

	Scan	Plot	Plan- bearbeitung (digital)	Geo- referen- zierung	Vektorisierung von Plänen (digital)	Plan- montagen (digital)	Fortführung des Stadtplans
2011	1.689	1.933	744	17	32	541	171
2012	850	2121	702	5	30	295	93
2013	1.276	1720	751	12	30	326	352
2014	929	1697	505	11	55	385	786
2015	1146	1907	1322	14	77	239	727
2016	1191	2638	1422	38	98	383	654
2017	1548	2378	1534	12	24	224	483
2018	1318	2951	1075	19	48	148	308
2019	1386	3433	1159	31	85	151	354

Die folgenden im Jahr 2020 erledigten Aufträge sind besonders hervorzuheben:

- **Eventplakate und Hinweisschilder** für Rathäuser, Siegerlandhalle, Museen, Bücherei, Kultur Siegen, VHS, Senioren Service Stelle und Hallenbäder entwerfen, aufbereiten und drucken
- **Präsentationen** für die Abteilung Medien und Öffentlichkeitsarbeit
- **Druck von Exponaten** für Ausstellungen der städtischen Museen und der VHS
- **Stadtplan Siegen;** Aktualisierung und Laufendhaltung; Erstellung von Plänen für städtische Schaukästen z.B. an Bushaltestellen
- **Archivwesen;** Erstellung von Scandateien zur dauerhaften Aufbewahrung von Karten und Plänen
- **Erstellung von Logos** und Elementen für die städtischen Internetseiten

⇒ *Im Jahr 2020 konnten aufgrund der Corona-Pandemie viele jährlich stattfindende Veranstaltungen und Präsentationen nicht durchgeführt werden. Daher war die Auslastung des Reprozentrums im Bereich der Erstellung dieser Print-Artikel erheblich geringer. Dieses Zeitpotenzial konnte daher genutzt werden, um die im Jahr 2019 begonnene Umstellung der Amtlichen Stadtkarte in eine GIS-Funktionalität mit Georeferenzierung weiterzuentwickeln.*

3.2 Abgabe von Katasterauszügen und Geoinformationen

Mündliche Katasterauskünfte und Beratung für geplanten Grunderwerb: 1.796

Schriftliche Katasterauskünfte als Lagepläne für Baugesuche und zur Information der Grundbesitzer: 460

Zum Vergleich:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mündliche Katasterauskünfte	1.370	1.454	1.396	1.439	1.780	1.086	1.207	1.222	1.682
Schriftliche Katasterauskünfte	799	947	771	855	534	635	667	651	572

Aufgrund der Corona-Pandemie-bedingten Rathausschließung, erfolgte die Abgabe von Auszügen und die Erteilung von Auskünften fast ausschließlich fernmündlich und per Internetkontaktaufnahme.

3.3 Vergabe von Hausnummern und Straßennamen

Vergabe von neuen Hausnummern im Rahmen von Bauanträgen, sowie Hausnummernänderungen aufgrund geänderter Grundstückserschließungen: 110

Hausnummernauskünfte (schriftlich und mündlich): 595

Straßenbenennungen bzw. -umbenennungen: 0

Zum Vergleich:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Neu und geänderte Hausnummern	76	145	100	110	103	111	126	92	107
Hausnummernauskünfte	893	883	938	864	759	818	639	783	504
Neue und geänderte Straßennamen	0	0	1	4	1	0	0	0	0

Zu Beginn des Jahres wurde, zusammen mit den Beitragsbescheiden für Grundbesitzabgaben, ein Informationsschreiben an alle Grundeigentümer versandt, in dem die Wichtigkeit zur sichtbaren Anbringung von Hausnummern thematisiert wurde, insbesondere wegen der Auffindbarkeit in Notfallsituationen. Diese Aktion wurde überwiegend positiv aufgenommen, was einige Rückmeldungen belegen.

3.4 Führung der Abrechnungspläne Straßenreinigung / Winterdienst

Die den Gebührenbescheiden bezüglich der Straßenreinigungs- und Winterdienstgebühren zu Grunde liegenden Kataster- und Abrechnungspläne werden in der Abteilung Vermessung und Geoinformation geführt. Hier werden die Abrechnungslängen ermittelt, die dann Grundlage der jeweiligen Gebührenermittlung sind.

In diesem Zusammenhang werden die folgenden Tätigkeiten ausgeführt:

- Fortführung und Laufendhaltung der digitalen Pläne und Verzeichnisse bei Veränderungen und Ergänzungen die sich durch Eigentumswechsel, durch geänderte Bebauung, durch Flurstücksteilungen und -verschmelzungen oder bei Änderung der Straßenreinigungssatzung ergeben.
- Prüfung und Klärung von Widersprüchen in den Abrechnungsgrundlagen
- Klärung von Eigentumsverhältnissen (Kataster / Grundbuch)
- Recherche der baurechtlichen Grundlagen in Bebauungsplänen, Katasterkarten und Flächennutzungsplan
- Erstellung von Änderungsbelegen und Abgabe an die Abt. Stadtkasse / Steuern
- Beratung und Information von zahlungspflichtigen Grundeigentümern

3.5 Siegener Geografisches Informations-System (SI GIS)

3.5.1 Übersicht der GIS-Aktivitäten

Systempflege und –aktualisierung

- Bereitstellung der Grundlagen für die digitale Erfassung analog vorliegender Fachdaten sowie die Implementierung der Ergebnisse in das Informationssystem
- Aktualisierung und Bereitstellung der jeweils aktuellen Bodenrichtwertkarte
- Bereitstellung der Daten für www.borisplus.nrw.de (siehe auch unter 4.1)
- Aktualisierung der Inhalte des SI GIS und deren Aufbereitung zur Nutzung durch alle interessierten städtischen Abteilungen und Institute
- Überwachung der Datenaktualität und Durchführung von Fortführungsroutinen
- Zusammenführung von Daten im SI GIS aus dem für das gesamte Verbandsgebiet eingerichteten Geodatenserver der Südwestfalen-IT (SIT), in dem u.a. Geobasisdaten der Katasterverwaltung als auch Geofachdaten anderer Kommunen abgelegt sind wie z.B. Landschaftspläne und Gewässerkarten
- Austausch von Geofachdaten mit anderen Gemeinden im Kreisgebiet

Interdisziplinäre Zusammenarbeit

- Mitarbeit in der Anwendergemeinschaft GIS (vormals „Facharbeitskreis GIS“ der Kommunalen-Datenzentrale Westfalen-Süd) bei der SIT
- Mitarbeit bei der „Geodateninfrastruktur-Südwestfalen (GDI-SW)“ bei der SIT in Hemer; Mitglieder sind die fünf südwestfälischen Kreise sowie die Städte Siegen, Olpe, u.a.
- Informations- und Erfahrungsaustausch mit der Katasterbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein und den kreisangehörigen Gemeinden

Ausbau und Erweiterung des Systems

- stetige Erweiterung der GIS-Funktionalität auf der Internetpräsenz der Universitätsstadt Siegen (Städtisches Geoportal)
- Vorbereitung der Überführung des SI GIS in eine Geodateninfrastruktur (GDI.SI)

Auswertung von Geofachdaten

- Differenzierte Auswertungen, Abfragen und Analysen aus den Dateien des Informationssystems für Fachanwendungen städtischer Abteilungen (z.B. Eigentümer- und Nutzungspläne) in Verbindung mit den Daten des Amtlichen-Liegenschafts-Kataster-Informationssystems (ALKIS).
- Projektbezogene Erfassung der Anfragen an das SI GIS

3.5.2 Perspektive des Geodatenmanagements innerhalb der Stadtverwaltung

Der Einsatz von GIS-Systemen in grundsätzlich allen Verwaltungen, und insbesondere in großen Verwaltungen, stellt eine nicht mehr wegzudenkende Basis für kompetentes Verwaltungshandeln dar. Da etwa 80% aller Informationen einen Raumbezug, also einen Bezug zu Grund und Boden, haben, stellt heute niemand mehr ernsthaft die Bedeutung von Karten und Koordinaten für unsere digitale Lebenswelt infrage. **Geodaten sind zum integralen Bestandteil der Digitalisierung geworden.**

Spätestens mit Inkrafttreten des **E-Government-Gesetzes** erhielt die "Geo-Komponente" auch im Verwaltungshandeln ein starkes Gewicht, denn der darin enthaltene **§17 schreibt vor**, Einträge neuer und überarbeiteter **Register mit Koordinaten**, also einem **Raumbezug**, zu **versehen**. Da dies ein gesetzlicher Auftrag ist, handelt es sich also um eine **"Gesetzliche Pflichtaufgabe der Verwaltung"**.

Weitere **"Gesetzliche Pflichtaufgaben"** für den Betrieb eines GIS-Portals ergeben sich aus:

- der **"INSPIRE-Richtlinie"** der EU, zur Schaffung einer Europäischen Geodateninfrastruktur
- aus den **"Geodatenzugangsgesetzen"** des Bundes und NRW
- der **"Denkmalisten-Verordnung"** NRW
- den bundesweit verbindlichen Planungsstandards **"X-Planung"** und **"X-Bau"**

Hinzu kommt, das **Geodaten und Geodatendienste unverzichtbare Bestandteile der Projekte "Open Government" und "Smart City"** sind, an deren Umsetzung derzeit bei der Stadt Siegen verstärkt gearbeitet wird.

⇒ *In diesem Zusammenhang ist es ebenso erforderlich, neben der gut ausgestatteten GIS-Hard- und GIS-Software, auch die **personellen Ressourcen bei den GIS-Anwendungen anzupassen** um einen reibungslosen Ablauf der Zentralen IT-Anwendungen UND des Geodatenflusses zu gewährleisten.*

Ohne eine sinnvolle Einbindung des Geoportals, eines 3D-Stadtmodells und einer verlässlichen, hochaktuellen GIS-Datenhaltung und -Unterstützung ist das Gelingen der oben genannten Vorhaben nicht möglich.

Nur mit GIS-Unterstützung können Informationen kartografisch präsentiert und miteinander verknüpft werden. Nahezu beliebig viele Fachinformationen können räumlich abgebildet und interaktiv abgefragt werden - insbesondere auch für den Bevölkerungsschutz und die Katastrophenhilfe.

3.6 3D-Stadtmodell und Einsatz von Vermessungsdrohnen

Nachdem im Jahr 2019, im Zuge des Aufbaus des **3D-Stadtmodells von Siegen**, ein **Multi-Kopter (sog. Drohne)** beschafft und in das bestehende System integriert wurde, können sowohl fototechnische als auch vermessungstechnische Anwendungsbereiche der Photogrammetrie für den Aufbau des Stadtmodells als auch für vielseitige Planungsprozesse möglich gemacht werden.

Nach entsprechender Schulung einer Mitarbeiterin und Erwerb des sog. Drohnenführerscheins wurden in 2020 u.a. die nachfolgenden Projekte bearbeitet:

- Fototechnische Erfassung von Gebäuden für das 3D-Stadtmodell
- Fototechnische Erfassung der Waldschäden im Stadtwald
- Bautechnische Dokumentation der Sanierung "Schwanenteich" in Geisweid
- Baufortschrittsdokumentationen "Erschließung Ober dem Feldgarten"
- Fototechnische Erfassung und Auswertung zur Sanierung von Dachschäden
- Dokumentation zur "Beweissicherung" bei Hoch- und Tiefbaumaßnahmen
- Fotoflüge für versch. Aufgaben wie z.B. "Rund um den Siegburg", "Uni in die Stadt", "Bunker Burgstraße", "Dachsanierung Siegerlandhalle", Oberes Schloß
- Begleitung des Projekts "KODRONA", Koptereinsatz für medizinische Zwecke

Eingesparte Gesamtvergabekosten für erbrachte GIS-Dienstleistungen (ohne systemische Arbeiten) im Jahr 2020 ca. **31.800 Euro**.

1. Grundstücksneuordnung

4.1 Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses

Laufende Umlegungsverfahren:

*Auch in 2020 gab es **keine** Anordnungen des Rates der Stadt Siegen zur Einleitung von neuen Umlegungsverfahren.*

Vorkalkulierte Umlegungsverfahren

(Verfahren nicht eingeleitet)

Gewerbegebiet "Oberschelden/Seelbach"

Gebietsfläche: 49,6 ha

Netto-Baufläche: 33,9 ha

B-Plan „Am Stein, Teil B“ in Gosenbach

Gebietsfläche: 13,4 ha

Netto-Baufläche: 8,8 ha

B-Plan „Ruhrst“ in Geisweid

Gebietsfläche: 15,8 ha

Netto-Baufläche: 9,0 ha

Übersicht über die Verfahren der letzten Jahre

	Verfahren abgeschlossen	Verfahren aufgehoben	Abschluss geplant
Steimel	2004		
Am Siegenberg	2005		
Im Boden	2007		
Bürbacher Giersberg	2010		
Ober dem Feldgarten	2016		

Im Zusammenhang mit der **Umsetzung des "Wohnbaulandkonzept 2018"** sowie der Realisierung der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne für die Gewerbegebiete „Martinshardt II“ sowie „Oberschelden / Seelbach“ durch Amtliche Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch, ist die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses eng in die Projektgruppen "Gewerbeflächenentwicklung" und "Wohnbaulandkonzept 2018" eingebunden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Umsetzung der Konzepte und eine kurzfristige Bereitstellung von Bauflächen bedarfsorientiert erfolgen kann.

5. Grundstückswertermittlung

5.1 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Grundstücksmarktdaten

Aufgrund des § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Notare und andere Stellen verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge bzw. sonstige Urkunden, in denen die Übertragung von Eigentum vereinbart wird, dem Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Siegen zu übersenden. Diese Kaufverträge werden durch die Geschäftsstelle ausgewertet und in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Eingegangene Kaufverträge im Jahr 2020 1.033

Ausgewertete Kauffälle: 872

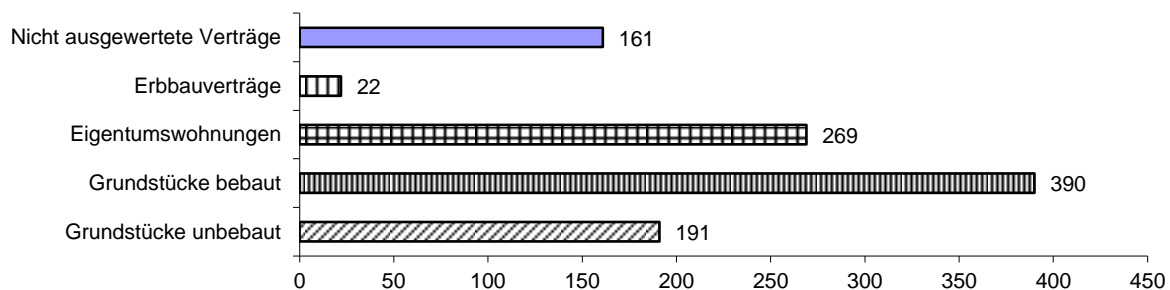
davon unbebaute Grundstücke: 191

davon bebaute Grundstücke: 390

davon Eigentumswohnungen/Teileigentum 269

davon Erbbauverträge 22

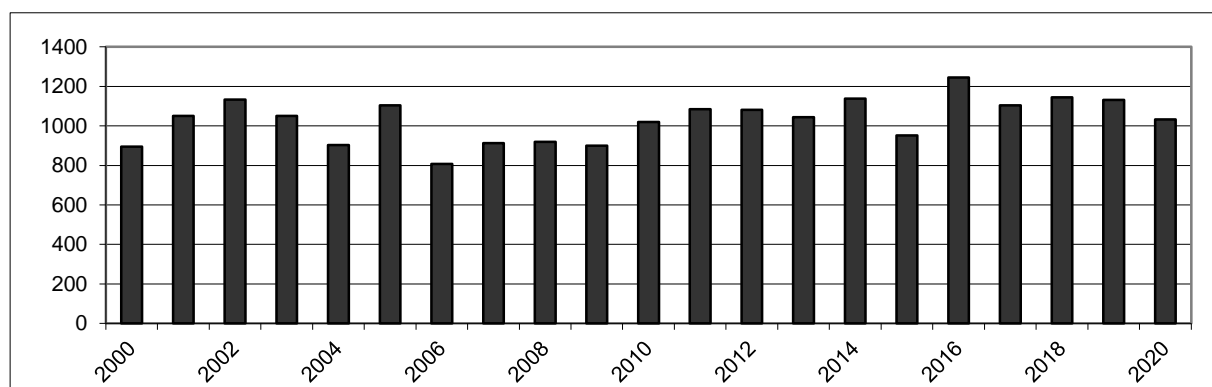
Nicht ausgewertete Kauffälle: 161



Bei den nicht ausgewerteten Kauffällen handelt es sich um Kaufverträge, die unter besonderen Bedingungen geschlossen wurden und somit nicht zur Ermittlung objektiver Grundstücksmarktdaten geeignet sind wie z.B. Verkauf an Familienangehörige oder im gewerblichen Bereich Verkauf zwischen Mutter- und Tochtergesellschaft.

Die im Zeitraum Januar bis Dezember 2020 registrierten 1.033 Kaufverträge liegen im langjährigen Mittel (2000 - 2019) von 1.031 Kaufverträgen pro Jahr und damit ca. 8,5% unter dem Vorjahr. Es besteht weiterhin eine hohe Nachfrage sowohl nach attraktiven Baugrundstücken als auch nach bebauten Grundstücken.

Nachfolgend eine Übersicht über die Entwicklung seit dem Jahr 2000.



Einführung der Zentralen Kaufpreissammlung (ZKPS)

Seit nunmehr vier Jahren ist die landesweite Datenbank-Anwendung "Zentrale Kaufpreissammlung" des Landes NRW im Produktionsbetrieb. An diese bei IT.NRW betriebene Anwendung sind alle Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse angeschlossen, um eine landesweit einheitliche Datenbasis für Auswertungen nutzen zu können. Die zentrale Systembetreuung erfolgt durch das Land NRW.

Die Auswertung der Kaufverträge aus dem Jahr 2020 ergab u.a.:

- Die Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser hatten im Mittel eine Größe von 507 m² und einen Preis von 141 Euro/m². Ein durchschnittlicher Bauplatz kostete ca. 71.400,- Euro (im Vorjahr ca. 68.200,-). Die durchschnittliche Grundstücksgröße bewegt sich im Bereich der Vorjahre, jedoch mit derzeit abnehmender Tendenz. Der durchschnittliche Kaufpreis je m² zieht seit 2017 jedoch wieder an.
- Für ein mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebautes Grundstück wurde im Durchschnitt ca. 249.000 Euro bezahlt, gegenüber dem Vorjahr mit 225.000,- €
- Eigentumswohnungen kosteten in Siegen im Schnitt ca. 144.000,- Euro gegenüber 2019 mit ca. 132.500,- Euro.

Neben der Führung der Kaufpreissammlung gibt die Geschäftsstelle jährlich den **Grundstücksmarktbericht** und die **Bodenrichtwertkarte** heraus. Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Siegen und informiert über die regionale Umsatz- und Preisentwicklung.

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss bis zum 31.03. jeden Jahres, bezogen auf den Stichtag 1. Januar des laufenden Jahres, ermittelt und anschließend in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht. Die Bodenrichtwertkarte kann jedermann einsehen und daraus Auskünfte erhalten.

Die Bodenrichtwerte können landesweit auch im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de eingesehen werden. Die Einsicht ist für den Nutzer kostenfrei. Für die Erstellung von Auszügen aus dem Datenbestand werden jeweils Gebühren fällig. Die Anzahl der Internetzugriffe kann landesweit zurzeit noch nicht für die einzelnen Gutachterausschüsse getrennt ermittelt werden.

Nach Auswertung von IT.NRW wurde die BORIS-Seite je Quartal in 2020 landesweit knapp 30. Mio. Mal angeklickt wird.

Aufgrund der Einführung und stetigen Weiterentwicklung der internetbasierten Bodenrichtwertauskunft hat sich auch in 2020 die Erteilung von schriftlichen wie auch mündlichen Richtwertauskünften weiter reduziert. Dies gilt insbesondere für private Interessenten, die sich mehr und mehr über das Internet informieren.

Für gewerbliche Interessenten wie z.B. Immobilienmakler, Banken, Versicherungen oder Sozialkassen wird weiterhin der persönliche Kontakt zur Geschäftsstelle des Gutachterausschusses notwendig bleiben und gerne genutzt, um aktuelle Informationen zum Geschehen auf dem Siegener Grundstücksmarkt zu bekommen.

Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses

Erstellte Gutachten:	12
- unbebaute Grundstücke:	0
- bebaute Grundstücke (Ein- und Mehrfamilienhäuser)	9
- Eigentumswohnungen:	2
- Mietwertgutachten	1

Durch die **Erstellung der Gutachten** wurden im Jahr 2020, nach Abzug der Entschädigung für die ehrenamtlichen Gutachter, **Einnahmen von ca. 15.000 €** erzielt.

Aufgrund der Open-Data-Initiative des Landes NRW ist die Nutzung des Online-Portals www.borisplus.nrw.de kostenfrei, so dass hierfür keine Einnahmen generiert werden können.

Gutachterliche Stellungnahmen als Kommunale Bewertungsstelle

Erstellte Wertermittlungen:	52
davon für Sozialbehörden (Kreis, Stadt, LWL)	44
davon für Job-Center	5
(zuständig für Leistungen und Maßnahmen nach dem SGB II)	
davon für sonstige verwaltungsinterne Bewertungen	3
(Liegenschaften, Stadtplanung, NKF)	

Zum Vergleich die letzten 10 Jahre:

	Gutachten des Gutachterausschusses	Einnahmen	Wertermittlungen der kommunalen Bewertungsstelle	Ersparte Vergabekosten
2010	21	14.500 €	96	106.000 €
2011	18	15.100 €	73	87.600 €
2012	27	17.200 €	47	56.400 €
2013	16	16.840 €	75	90.000 €
2014	17	16.300 €	43	52.000 €
2015	21	22.600 €	46	55.200 €
2016	29	39.000 €	46	55.200 €
2017	22	37.000 €	32	48.000 €
2018	5	4.500 €	48	72.000 €
2019	9	10.000 €	33	49.500 €

Für die Anfertigung der Gutachterlichen Stellungnahmen wird intern je Anfrage ein Kostenbetrag in Anlehnung an Tarifstelle 7 der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW) von ca. 1.500 € angesetzt.

Somit ergibt sich für das Jahr 2020 eine **Einsparsumme von 78.000,- €** Gesamtvergabekosten für Wertermittlungen städtischer Objekte.

Die Wertermittlungen für die Sozialbehörden können nicht in Rechnung gestellt werden, da hier eine gesetzliche Verpflichtung zur Amtshilfe besteht.

Finanzielle Auswirkungen ☐ ja ☒ nein

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

Veranschlagung

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

Klimaschutz

Klimarelevanz <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	Veränderungen CO₂-Emissionen <input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	Bestehen alternative Handlungsoptionen? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
Erläuterung Klimarelevanz <div style="height: 80px;"></div>			
Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen) <div style="height: 100px;"></div>			

gez.

Im Auftrag

Andreas Becher
Abteilungsleiter

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