

## **Bekanntmachung der Universitätsstadt Siegen**

Die 13. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften findet am

**Donnerstag, 19.05.2022, 16:00 Uhr,**

**in der Mensa des Studierendenwerks an der Universität Siegen – Campus Unteres Schloss, Obergraben 20, 57072 Siegen statt.**

---

Um die Sitzungsteilnehmer zu schützen, wird empfohlen, vor der Sitzung einen Selbsttest oder einen kostenlosen Bürgertest durchzuführen. Eine 3-G-Kontrolle findet nicht statt.

Außerdem wird das Tragen einer medizinischen Maske mindestens bis zum Sitzplatz empfohlen.

---

### **A. ÖFFENTLICHE SITZUNG**

- 1. Hinweise zur Niederschrift über die Sitzung vom 28.04.2022**
- 2. Fragestunde**
- 3. Anträge gemäß § 9 der Geschäftsordnung**
- 4. Wohnbauflächenentwicklung am Wellersberg  
Hier: Entwicklungsträgervertrag mit NRW.URBAN**
- 5. „Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Siegen  
hier:  
Beschluss der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes“**
- 6. Mitteilungen der Verwaltung**
- 6.1 Mündlicher Bericht über die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zur Fortschreibung  
des IHaKo Innenstadt**

### **B. NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG**

- 1. Hinweise zur Niederschrift über die Sitzung vom 28.04.2022**

#### **WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG / STADTENTWICKLUNG**

- 2. Mitteilungen der Verwaltung**
- 3. Sachstandsbericht Gewerbegebiete**

**4.       VERSCHIEDENES**

**STADTHALLEN / BÜRGERHÄUSER**

**5.       VERSCHIEDENES**

**LIEGENSCHAFTEN**

**6.       Grundstücksangelegenheiten**

**7.       Verkauf eines Erbbaugrundstücks in der Gemarkung Niederschelden**

**8.       VERSCHIEDENES**

**9.       MITTEILUNGEN AN DIE PRESSE**

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

---

Siegen, 06.05.2022

Der Bürgermeister



## **Nachtragsbekanntmachung**

**zur 13. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen  
und Liegenschaften**

am: **19.05.2022**

um: **16:00 Uhr**

Ort: **Mensa des Studierendenwerks an der  
Universität Siegen - Campus Unteres  
Schloss, Obergraben 20, 57072 Siegen**

### **Nachtrag:**

#### **B. NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG**

#### **8. Rund um den Siegburg, Rathaus Oberstadt - Maßnahmen zur Barrierefreiheit**

---

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

Siegen, 18.05.2022

Der Bürgermeister

## **Ö F F E N T L I C H E   N I E D E R S C H R I F T**

**über die 13. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften**

vom: **19.05.2022**

von: **17:00 Uhr**

bis: **17:57 Uhr**

Ort: **Universität Siegen - Campus Unteres  
Schloss, Mensa**

### **Anwesend waren:**

Vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften:

Stv Rujanski, Detlef  
Stv Bialowons-Sting, Eva-Marie  
AM Born, Stefan  
AM DeKnuydt, Philip  
Stv Klein, Marc  
Stv Nüchtern, Markus  
Stv Reifenrath, Frank  
Stv Rompf, Jürgen  
AM Schneider, Bernd  
Stv Schneider, Silke  
Stv Schulz, Jürgen  
AM Schulz, Kenny  
Stv Six, Annette  
AM Stoker, Daniela  
AM Sündermann, Egon  
Stv Wagener, Tanja  
AM Waidmann, Maik

vertritt Klaas, Henner

vertritt Champollion, Anselme

### Beratende Mitglieder:

AM Leukel, Klaus Bernhard  
AM Profus, Norbert

(bis 17:59, TOP X)

(bis 17:59 Uhr, TOP X)

Aufgrund besonderer Einladung

Dr. Franz Josef Lemmen (Projektmanagement NRW.Urban) bis 17:37 Uhr, TOP 4 öT

Als Zuhörer:

Von der Verwaltung:

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| StBR Schumann, Henrik   |                          |
| Städt. VR Runge, Thomas |                          |
| VA Krippendorf, Marlene |                          |
| VA Daschke, Thomas      |                          |
| VA Bockemühl, Jan       |                          |
| VA Meier, Volker        | bis 17:57 Uhr, TOP 8. öT |
| VA Wippermann, Karolin  | bis 17:57 Uhr, TOP 8. öT |
| VA Meier, Laura         | Schriftführerin          |

Nicht anwesend waren:

|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| AM Champollion, Anselme       | vertreten durch AM Waidmann, Maik   |
| AM Klaas, Henner              | vertreten durch AM DeKnuydt, Philip |
| AM Garcia Lopez, José-Antonio |                                     |
| AM Langer, Hans-Peter         |                                     |
| AM Scherzberg, Nicole         |                                     |
| AM Teixeira, Katja            |                                     |
| AM Tomczak, Daniela           |                                     |

**A. ÖFFENTLICHE SITZUNG**

Herr Rujanski weist auf die nachträglich veröffentlichte Vorlage zu TOP 8. öT hin.

**1. Hinweise zur Niederschrift über die Sitzung vom 28.04.2022**

Die Niederschrift zur Sitzung vom 28.04.2022 ist noch nicht veröffentlicht.

**13. AfSWSL 19.05.2022**

**2. Fragestunde**

Es wurden keine Anfragen eingereicht.

**13. AfSWSL 19.05.2022**

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

Es liegen keine Anträge vor.

13. AfSWSL 19.05.2022

**4. Wohnbauflächenentwicklung am Wellersberg  
Hier: Entwicklungsträgervertrag mit NRW.URBAN**

Vorlage Nr. VL 901/2022

Herr Dr. Lemmen gibt einige Informationen zu sich sowie zu NRW.URBAN. Er stellt die kooperative Baulandentwicklung anhand der dem Protokoll beigefügten Präsentation vor. Die wirtschaftliche Verantwortung liege allein bei der Kommune. Geplante Überschüsse stehen der Stadt Siegen daher zu 100% zu; gleiches gelte natürlich jedoch auch bei einer eventuellen Unterdeckung, welche von der Stadt zu tragen sei. Er geht zuletzt nochmals gesondert auf die verschiedenen Phasen der kooperativen Baulandentwicklung ein: Die Vorbereitungsphase, welche bereits abgeschlossen sei, die Umsetzungsphase sowie die Abschlussphase. Stand jetzt stehe noch der Beschluss des Trägervertrags an. Bevor dieser Vertrag unterzeichnet werde, müsse noch eine Zielvereinbarung mit dem/der Landesminister/-in unterschrieben werden. Hiermit werde die Kommune zur Realisierung eines 30 prozentigen Anteils für den geförderten sozialen Wohnungsbau verpflichtet; das Land NRW verpflichte sich im Gegenzug, die entsprechenden Gelder zur Verfügung zu stellen. Dem schließe sich dann das ganz normale und bekannte Verfahren der Baugebietsentwicklung an. Mit der letzten Planungsphase werde eine abschließende Abrechnung erstellt und der Politik vorgelegt.

Eine Frage von Herrn K. Schulz nach den finanziellen Risiken beantwortet Herr Schumann.

Auf Nachfrage von Frau Schneider zum Thema Einhaltung oder sogar möglicher Anhebung der Quote für sozialen Wohnungsbau gibt Herr Dr. Lemmen die Auskunft, dass alles, was über die vorgegebenen 30 % hinausgehe, letztendlich durch kommunale politische Entscheidungen festgelegt werden könne.

Herr Daschke erläutert auf Nachfrage von Frau Bialowons-Sting, dass die Entstehung einer Kita vorgesehen sei.

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Universitätsstadt Siegen beschließt den Entwicklungsträgervertrag mit der Landesentwicklungsgesellschaft 'NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH' zur baulichen Entwicklung des Wohngebietes Wellersberg in der vorliegenden Fassung auf Basis der Erschließungsvariante 1 des Konzeptionsbeschlusses vom 24.06.2020.

**Beratungsergebnis: Einstimmig dafür, 0 Enthaltungen**

13. AfSWSL 19.05.2022

5. **„Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Siegen  
hier:  
Beschluss der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes“**

Vorlage Nr. VL 907/2022

Herr Nüchtern äußert die Sorge, dass die in der Stellplatzsatzung vorgegebenen Maßnahmen teilweise dafür sorgen könnten, die Baukosten für Neubauten in die Höhe zu treiben.

Die durch Herrn J. Schulz zusammengefassten Anregungen aus dem Bauausschuss werde man prüfen und ggf. aufnehmen, so Herr Bockemühl.

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Universitätsstadt Siegen beschließt die öffentliche Auslegung der Stellplatzsatzung für das Stadtgebiet der Universitätsstadt Siegen auf Grundlage des vorliegenden Satzungsentwurfes einschließlich der beigefügten Anlagen und ergänzenden Erläuterungen.

**Beratungsergebnis: Einstimmig dafür, eine Enthaltung (FDP-Fraktion)**

**13. AfSWSL 19.05.2022**

6. **Mitteilungen der Verwaltung**

6.1 **Mündlicher Bericht über die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zur Fortschreibung des IHaKo Innenstadt**

Frau Wippermann stellt anhand der dem Protokoll als **Anlage** beigefügten Präsentation die Ergebnisse der im Zeitraum 07.02.-30.03.2022 durchgeführten Bürgerbeteiligung - welche im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts für die Siegener Innenstadt realisiert wurde - vor.

**13. AfSWSL 19.05.2022**

gez. Rujanski  
Vorsitzender

gez. Meier  
Schriftführerin

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4  
Bereich: Stadtentwicklung  
Bearbeitet von: Frau Krippendorf, Herr Daschke

Siegen, 26.04.2022

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften</b> | <b>19.05.2022</b> |
| <b>Haupt- und Finanzausschuss</b>   | <b>08.06.2022</b> |
| <b>Rat</b>  | <b>15.06.2022</b> |

Kurzbezeichnung:

**Wohnbauflächenentwicklung am Wellersberg**  
**Hier: Entwicklungsträgervertrag mit NRW.URBAN**

### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Universitätsstadt Siegen beschließt den Entwicklungsträgervertrag mit der Landesentwicklungsgesellschaft 'NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH' zur baulichen Entwicklung des Wohngebietes Wellersberg in der vorliegenden Fassung auf Basis der Erschließungsvariante 1 des Konzeptionsbeschlusses vom 24.06.2020.

### Sachverhalt / Begründung:

#### Rückschau

Der Rat der Stadt Siegen hat bereits in der Vergangenheit mehrfach über die wohnbauliche Entwicklung am Wellersberg beraten und dabei folgende Beschlüsse gefasst:

- 04.07.2018 (Vorlage 1891/2018):
  - o Wohnbaulandkonzeptes 2018 als Leitlinie

- Auftrag an die Verwaltung, weitere Gespräche mit NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (im Folgenden 'NRW.URBAN') aufzunehmen bzgl. der Möglichkeiten der kooperativen Baulandentwicklung
- 22.05.2019 (Vorlage 2398/2019):
  - Umsetzungsprioritäten des Wohnbaulandkonzeptes → die Entwicklung der Fläche Wellersberg wurde mit Priorität 1 beschlossen
- 06.05.2020 (Vorlage 2886/2020):
  - Beitritt zur NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH
  - Beantragung der Aufnahme in das Programm der kooperativen Baulandentwicklung beim Ministerium für Heimat, Kultur, Bauen und Gleichstellung des Landes NRW
- 24.06.2020 (Vorlage 2898/2020): Konzeptionsbeschluss
  - Durchführung der Baugebietsentwicklung Wellersberg mit NRW.URBAN
  - Ankaufgespräche mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (im Folgenden 'BlmA') aufnehmen
  - Empfehlung der Entwicklungsperspektive 1 als Grundlage für weitere Gespräche mit BlmA und NRW.URBAN

Basierend auf diesen Beschlüssen und Aufträgen der Politik ist die Stadt Siegen der NRW.URBAN als Gesellschafterin beigetreten und kann somit auf die Unterstützungsleistung der Landesentwicklungsgesellschaft zurückgreifen. Die Verwaltung hat sodann in Zusammenarbeit mit NRW.URBAN die nötigen Antragsunterlagen zur Aufnahme in das Programm der kooperativen Baulandentwicklung erarbeitet und im April 2021 beim Ministerium eingereicht. Der Antrag wurde vom Ministerium im Juli 2021 positiv bewertet und die Entwicklungsfläche Wellersberg in das Programm zur kooperativen Baulandentwicklung aufgenommen.

Um den Entwicklungsprozess zu starten, ist nun die Unterzeichnung eines entsprechenden Entwicklungsträgervertrages mit NRW.URBAN, in dem die gegenseitigen Rechte und Pflichten verbindlich geregelt werden, erforderlich sowie daran anschließend der Abschluss einer Zielvereinbarung zwischen Ministerium und Stadt Siegen.

#### Entwicklungsträgervertrag mit NRW.URBAN

NRW.URBAN unterstützt Kommunen als "Entwicklungsgesellschaft auf Zeit" in der Projektierung und Umsetzung von Maßnahmen zur Baulandentwicklung personell. Zudem erwirbt sie die im geplanten Baugebiet gelegenen Grundstücke für die Stadt, plant und baut die Erschließung, betreibt die Vermarktung und stellt das gesamte Projektmanagement gegen Honorar- und Nebenkostenzahlung sicher. Sie handelt dabei als Treuhänderin der Stadt.

Der Entwicklungsträgervertrag regelt projektbezogen die Zusammenarbeit zwischen den Vertragspartnern Stadt Siegen und NRW.URBAN.

Der Entwicklungsträgervertrag wurde auf Basis eines durch NRW.URBAN bereit gestellten Mustervertrages gemeinsam durch die Abteilungen 2/1 Recht und Versicherung, 3/1 Kämmerei und 4/5 Stadtentwicklung, Stadtplanung und Liegenschaften individuell angepasst und

mit NRW.URBAN abgestimmt. Er berücksichtigt alle wesentlichen Entwicklungsziele für die Fläche, die durch die politischen Beschlüsse vorgegeben sind, namentlich die Leitlinien der Rahmenplanung, die durch den Beschluss der Vorlage 2898/2020 festgelegt wurden.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte des Entwicklungsträgervertrags dargestellt, die auf den Leitlinien des Konzeptionsbeschlusses beruhen. Der Vertrag selbst liegt dieser Vorlage als Anlage bei.

- NRW.URBAN führt die ihr mit diesem Vertrag übertragenen Aufgaben im Sinne der Stadt als deren Treuhänderin durch. Die Planungs- und Gestaltungshoheit für das Projektgebiet liegt bei der Stadt bzw. dem Rat der Stadt Siegen. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Baugebietsentwicklung nur bei vertrauensvoller Zusammenarbeit zügig und erfolgreich durchgeführt werden kann. Die Stadt wird ihr Weisungsrecht in diesem Rahmen ausüben.
- Nach Möglichkeit soll die Baugebietsentwicklung ohne eine Belastung des städtischen Haushalts erfolgen. Um eine Kostentransparenz zu gewährleisten, haben die Parteien vor Beginn der Maßnahme auf Grundlage der Rahmenplanung einen Businessplan erstellt, in dem alle absehbaren Aufgaben und Kosten auf Basis des jetzt vorliegenden Planungsstandes berücksichtigt wurden. Die im Businessplan aufgeführten Ausgaben und Kosten sind jedoch nicht abschließend und werden nachträglich einvernehmlich ergänzt und angepasst.
- Neben den Planungsleistungen übernimmt NRW.URBAN auch die Umsetzung bzw. Herichtung aller öffentlichen Flächen. Hierzu zählen u.a. Erschließungsflächen (Straßen, Fuß- und Radwege, Wanderparkplatz, etc.), Grün- und Freizeitflächen (Grünanlagen und die „grüne Kuppe“), Waldflächen (Waldsaum) und Ausgleichsflächen.
- Die Einhaltung einer verbindlichen Quote von 30 % für den aus Landesmitteln geförderten sozialen Wohnungsbau ist Bedingung für die Inanspruchnahme der Leistungen der NRW.URBAN.
- Die Entscheidungen über die Projektlaufzeit, den Ankauf der Grundstücke für den Grunderwerb, die Art der baulichen Ausnutzung und Verdichtung der Bauflächen, die Zielgruppenfestlegung bei der Vermarktung oder die Höhe der Verkaufspreise liegen bei der Stadt und ihren politischen Gremien. Damit trifft sie maßgebliche Entscheidungen zur Gestaltung und Umsetzung des Projektes.
- Nach Ablauf der vereinbarten Projektlaufzeit erfolgt die Abrechnung des Projektes. Überschüsse kommen dem städtischen Haushalt zugute, wobei Verluste vor Projektabschluss zu Lasten der Kommune ausgeglichen werden müssen. Durch eine turnusmäßige Berichterstattung wird ein hohes Maß an Transparenz im Projektfortschritt und Kenntnis über die finanzielle Abwicklung sichergestellt.
- Die durch NRW.URBAN treuhänderisch erbrachte Leistung wird durch die Treuhandgeberin nach Aufwand vergütet zzgl. einer Managementpauschale (vgl. Businessplan).

Bei der weiteren Projektentwicklung sind neben den wohnungspolitischen u.a. auch die klimapolitischen und verkehrspolitischen Ziele der Stadt zu berücksichtigen, die u.a. im Zielkonzept Klimaschutz und der Klimaanpassung und im Klimaschutzteilkonzept Mobilität festgehalten sind.



### Bewertung des finanziellen Risikos

Für die Siedlungsentwicklung ist ein vorläufiger Projekt- und Businessplan auf Basis der vom Rat beschlossenen Rahmenplanung erstellt worden. In diesem sind u. a. Annahmen zu Flächenanteilen und Nutzungen, Grunderwerbskosten sowie Planungs- und Baukosten den zu erwartenden Verkaufserlösen gegenübergestellt worden.

Unter Berücksichtigung der von NRW.URBAN berechneten Projektkosten für eine projektierte Laufzeit von 8 Jahren würden sich zum Ende der Laufzeit durch Grundstücksverkäufe Überschüsse in Höhe von 247.000 € für den städtischen Haushalt ergeben. Hierbei wurden durchschnittliche Bodenverkaufspreise von 213 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt, die sich an den seinerzeitigen Bodenrichtwerten der Umgebung orientieren.

Der Entwicklungsträgervertrag ist durch seine konkrete Verlustdeckungszusage als Patronatserklärung einzustufen, die vom Rat gesondert zu beschließen ist. Dementsprechend ist der Vertrag gemäß GO NRW der Aufsichtsbehörde vor Unterzeichnung anzuzeigen.

Da dieses Projekt im Bereich der Daseinsvorsorge (Bereitstellung von erschlossenem Bauland) und damit im Rahmen der Erfüllung der Aufgaben der Gemeinde Aufgaben zu sehen ist, ist der Abschluss des Vertrages generell zulässig. Jedoch hat wie bei einer Bürgschaft nach GO NRW eine Risikoabschätzung zu erfolgen, inwieweit der städtische Haushalt belastet werden könnte.

Diese Risikoabschätzung ist nur aufgrund von wenig konkreten Faktoren durchführbar und kann zurzeit ausschließlich auf Grundlage des vorliegenden Businessplanes erfolgen. Da der mit der Stadt abgestimmte Businessplan Bestandteil des Vertrages wird, ist damit die Höhe der Aufnahme von Krediten limitiert. Des Weiteren hat der Entwicklungsträger der Stadt nach § 7 jeweils zum 30.04. des darauffolgenden Jahres umfassend Rechnung zu legen. Positiv zu bewerten ist die gesamte vertragliche Ausgestaltung der treuhänderischen Zusammenarbeit und der Umstand, dass die maßgeblichen Entscheidungszuständigkeiten bei der Stadt liegen und mit der NRW.BANK ein finanzkräftiger Partner während des gesamten Projektes für die finanzielle Abwicklung zuständig ist. Sollte sich das Baugebiet entsprechend des Businessplanes realisieren lassen, würde keine Belastung des städtischen Haushaltes erforderlich und Überschüsse erwirtschaftet. Der Businessplan, der derzeit nur auf der Rahmenplanung basiert, stellt jedoch keine Garantie dar, dass dieser Fall so eintreten wird. Mögliche Verluste gehen zu Lasten des städtischen Haushalts. Dieses Risiko trägt die Stadt Siegen bei all ihren Baugebietsentwicklungen, um Daseinsvorsorge, Wohnbauland und Gewerbeflächen bereitstellen zu können und um als Oberzentrum zukunftsfähig aufgestellt zu sein.

Im Rahmen des jeweiligen Jahresabschlusses ist daher die Risikoabschätzung jährlich vorzunehmen, um rechtzeitig eine entsprechende Rückstellung zur Abdeckung eines möglichen Defizits bilden zu können.

Demgegenüber sollte auch der nicht monetär bezifferbare, aber sehr große gesellschaftliche und wohnungspolitische Mehrwert für die Stadt Siegen in die Betrachtung der Risikoabschätzung einfließen.

Außerdem besteht im Zuge der späteren Vermarktung durch den anzusetzenden Bodenverkaufswert eine Stellschraube, um etwaige Verluste zu vermeiden und Überschüsse zu generieren. Hier wären die wirtschaftlichen Aspekte den wohnungspolitischen Zielen gegenüberzustellen und eine politische Abwägung vorzunehmen, welchem Anliegen das höherrangige Interesse beigemessen wird.

### Besonderheit bei Haftung und Verjährung

Der Entwicklungsträgervertrag regelt abweichend von der gesetzlichen Regelung unter § 8, dass die Verjährungsfrist für Ansprüche der Stadt gegen den Entwicklungsträger in dem Zeitpunkt beginnt, in dem der jeweilige Anspruch gegen den Entwicklungsträger entstanden ist (vgl. § 8 Ziffer 5). Auf die gesetzlich vorgesehene Kenntnis der anspruchsbegründenden Umstände kommt es für den Eintritt der Verjährung also nicht an.

Diese vertraglich eingeräumte Verjährungserleichterung ist nach den Aussagen von NRW.URBAN in den geführten Abstimmungsgesprächen in allen Verträgen von NRW.URBAN zur kooperativen Baulandentwicklung enthalten und war deshalb nicht verhandelbar.

Konkret kann diese vertragliche Regelung bedeuten, dass soweit NRW.URBAN beim Ankauf der Grundstücke oder der Verwaltung des Treuhandvermögens beispielsweise im Jahr 2023 fahrlässig eine vertragliche Pflicht verletzen sollte, verjährt der Anspruch der Stadt spätestens mit Ablauf des Jahres 2026<sup>1</sup>. Wenn die Stadt von dieser Pflichtverletzung erst im Jahr 2028 Kenntnis erlangt, ist der Anspruch gegen NRW.URBAN wegen der vertraglichen Regelung bereits verjährt.

Die Verjährung wegen Vorsatzes kann vertraglich nicht erleichtert werden. Sollte also ein Schaden durch eine vorsätzliche Handlung entstehen, greift eine vertragliche Verjährungserleichterung nicht (§ 202 Abs.1 BGB).

### Fazit

Das Ministerium strebt den Abschluss der Zielvereinbarung zur Umsetzung der kooperativen Baulandentwicklung am Wellersberg an, deren Voraussetzung die Unterzeichnung dieses Entwicklungsträgervertrages darstellt. Die Verwaltung hat daher die nötigen Vorarbeiten zur Umsetzung der eingangs aufgeführten Beschlüsse erledigt und einen verwaltungsintern abgestimmten Vertragsentwurf mit NRW.URBAN erarbeitet.

Die NRW.URBAN übernimmt für die Stadt Siegen alle Projektphasen und stellt ihr umfangreiches Know-how und ihre langjährige Erfahrung in der Baulandentwicklung zur Verfügung und hat dabei kein wirtschaftliches Eigeninteresse. Allein die kommunalen Ziele stehen dabei im Fokus: Die Stadt Siegen entscheidet über die städtebauliche und die Erschließungsplanung, die Vermarktung der Grundstücke und die Veräußerungspreise.

---

<sup>1</sup> Nach § 195 BGB beträgt die regelmäßige Verjährungsfrist 3 Jahre. Dieser Zeitrahmen ist grundsätzlich als kürzeste Frist anzunehmen.

NRW.URBAN sichert die externe, den städtischen Haushalt nicht belastende Vorfinanzierung sowie die operative Umsetzung zu.

Die kooperative Baulandentwicklung bietet die Möglichkeit, die personellen Kapazitäten der Verwaltung durch externe Ressourcen, die in dem Businessplan berücksichtigt sind, zu unterstützen und eröffnet finanziellen Handlungsspielraum, ohne den städtischen Haushalt durch eine Vorfinanzierung der Baugebietsentwicklung zu belasten. Zudem werden die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Siegen durch die Errichtung von 30 % öffentlich geförderten Wohnraums erfüllt und somit der hohe Bedarf an preiswertem Wohnraum berücksichtigt.

Ebenfalls erreicht wird die Planung und Herrichtung einer großen, qualifizierten öffentlichen Grünfläche als Naherholungsgebiet für die Innenstadt und die umgebenden Quartiere als Übergang in den Stadtwald.

Die Zusammenarbeit mit NRW.URBAN stellt sich in den Abstimmungsgesprächen sehr kompetent und den in der Präambel dargelegten Zielen verpflichtet dar. Dies deckt sich auch mit Aussagen von einigen Vertreterinnen und Vertretern von anderen Kommunen, die ebenfalls mit der NRW.URBAN kooperative Baugebietsentwicklungen durchführen und die Zusammenarbeit ausschließlich als sehr positiv beschreiben. Diese Aussagen stellen lediglich ein Stimmungsbild dar.

Im Ergebnis bleibt letztlich nur das theoretische Risiko einer Verjähren von Ansprüchen der Stadt Siegen gegen NRW.URBAN, durch das möglicherweise ein Nachteil zu Ungunsten der Stadt Siegen entstehen kann.

Es ist davon auszugehen, dass die landeseigene Entwicklungsgesellschaft, die ihr übertragene Aufgaben verantwortungsvoll übernimmt und sorgfältig ausführt. Alle Schritte werden zuvor mit den Projektverantwortlichen der Stadt abstimmt und es ist eine regelmäßige Berichterstattung vereinbart.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Realisierung des Baugebietes Wellersberg im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung folgende Vorteile bietet:

- die Vorfinanzierung der Baugebietsentwicklung durch die NRW.BANK,
- die Entlastung kommunaler personeller Kapazitäten,
- die externe Durchführung der Projektentwicklung, bei gleichzeitiger strategischer Planungs- und Entscheidungshoheit der Kommune,
- Kontrolle und Verantwortung für die Wirtschaftlichkeit und den Projekterfolg.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Unterzeichnung des Entwicklungsträgervertrages mit NRW.URBAN in der vorliegenden Fassung.

Finanzielle Auswirkungen ☒ ja ☐ nein

|                           |                       |                          |  |   |
|---------------------------|-----------------------|--------------------------|--|---|
| Gesamtkosten der Maßnahme | jährliche Folgekosten | Finanzierung Eigenanteil | Finanzierung objektbezogene Einzahlungen | Abstimmung mit dem Kämmerer<br><input checked="" type="checkbox"/> ist erfolgt.<br><input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen. |
| -247 T€                   |                       |                          |  |   |

## Veranschlagung

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

## Klimaschutz

| Klimarelevanz   | Veränderungen CO <sub>2</sub> -Emissionen  | Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen                               | Bestehen alternative Handlungsoptionen?                      |
|---|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nein<br><input type="checkbox"/> Ja, positiv<br><input type="checkbox"/> Ja, negativ<br><input type="checkbox"/> Prüfbedarf | <input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion<br><input type="checkbox"/> geringe Reduktion<br><input type="checkbox"/> geringe Erhöhung<br><input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung | <input type="checkbox"/> Ja<br><input type="checkbox"/> Nein<br><input type="checkbox"/> Unbekannt | <input type="checkbox"/> Nein<br><input type="checkbox"/> Ja |
| <b>Erläuterung Klimarelevanz</b><br><br>Der Abschluss des Entwicklungsträgervertrages an sich löst keine Klimarelevanz aus.                                     |  |  |  |
| <b>Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)</b>   |  |  |  |

i. V.

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):

- [Vertragsentwurf Entwicklungsträgervertrag Wellersberg mit Anlagen](#)

## **Baugebietsentwicklung Wellersberg in Siegen-West, Stadt Siegen**

### **- Entwicklungsträgervertrag -**

Zwischen der

Universitätsstadt Siegen, vertreten durch den Bürgermeister, Markt 2, 57072 Siegen,

- im folgenden „Stadt“ genannt -

und der

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH,  
Fritz-Vomfelde-Straße 10,  
40547 Düsseldorf  
vertreten durch ihren Geschäftsführer, \*\*\*\*\*  
und \*\*\*\*\*

- im folgenden auch „NRW.URBAN“, „treuhänderischer Entwicklungsträger“ oder  
„Entwicklungsträger“ genannt -

wird folgender Entwicklungsträgervertrag abgeschlossen:

## Vorbemerkungen

Die Stadt verfolgt das Ziel, das Gebiet „Wellersberg“ (Projektgebiet) zu einem Baugebiet zu entwickeln, um breiten Bevölkerungsschichten Wohnmöglichkeiten durch den Verkauf bezahlbarer Grundstücke für den öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau zu schaffen.

Das Projektgebiet liegt nördlich der Siegener Innenstadt rd. 1 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt in zentraler Lage und hat eine Größe von rd. 18 ha. Bei der Fläche handelt es sich um eine ungenutzte ehemalige Liegenschaft der belgischen Streitkräfte, die derzeit größtenteils brach liegt. Im Westen wird das Gebiet durch eine zusammenhängende Waldfläche und im Osten durch eine große Wiesenfläche begrenzt. Südöstlich des Gebiets liegt die DRK-Kinderklinik Siegen. Im Norden geht die Fläche in den historischen Waldbereich „Tergarten“ über. Auf die das Projektgebiet eingrenzenden Lagepläne, die diesem Vertrag als Anlagen beigelegt sind, wird verwiesen. Das Projektgebiet soll sich gemäß Konzeptionsbeschluss des Rates der Stadt Siegen vom 24.06.2020 (2898/2020) nach den Vorstellungen der Stadt mit folgenden Leitlinien entwickeln und ca. 218 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnformen schaffen. Neben aufgelockerten Wohnformen (EFH, DH, RH) sollen auch gemischte sowie verdichtete Wohnformen (MFH) entstehen.

1. Der „Eingang ins Neue Quartier“ wird durch Überplanung der Sport-, Spiel- und Wanderparkplatzfläche mit einer gemischten, verdichteten Bebauung und Aufenthalts- und Spielflächen inszeniert.
2. Die „Grüne Kuppe“ wird je nach Variante von weiterer Bebauung freigehalten, wodurch die Möglichkeit besteht, die Idee des beschlossenen Grünflächenkonzeptes aufzugreifen und umzusetzen.
3. Die Entwicklung des eigentlichen Wohngebietes erfolgt ausschließlich westlich der Panzerstraße.
4. Der Wanderparkplatz wird synergetisch und allgemein besser nutzbar, indem er als Scharnier zwischen Wohnnutzung und Stadtpark verlegt wird.
5. Der gestaltete Stadtpark bildet den Übergang in den naturnahen Freiraum- und Naherholungsbereich.
6. Die Panzerstraße bildet das Bindeglied zwischen den Nutzungen und stellt die Verbindung (je nach Erschließungsvariante in unterschiedlicher Form) her.
7. Eine gute ÖPNV-Anbindung des Gebietes an die Innenstadt soll gewährleistet werden.

Um das Projektgebiet zu entwickeln, hat Rat der Stadt am 24.06.2020 beschlossen, die Baugebietsentwicklung zusammen mit der NRW.URBAN umzusetzen und Gesellschafter der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH zu werden. Hierzu hat die NRW.URBAN Service GmbH Anteile der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH an die Stadt Siegen gemäß Vertrag vom 20.12.2020 übertragen.

NRW.URBAN führt die ihr mit diesem Vertrag übertragenen Aufgaben im Sinne der Stadt als deren Treuhänderin durch. Die Planungs- und Gestaltungshoheit für das Projektgebiet liegt bei der Stadt bzw. dem Rat der Stadt Siegen.

Das Projektgebiet ist eine der wenigen Entwicklungsflächen in zentraler Lage im Stadtteil Siegen und steht daher im Fokus der Öffentlichkeit. Die Parteien sind sich einig, dass die weiteren Planungen, wie die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 433 „Wellersberg“, eng durch ein Partizipationsverfahren der Öffentlichkeit (z. B. mit Quartiergängen, Onlinebeteiligung, Planungswerkstätten, begleitende Projekt-Website, etc.) und die Einbindung der politischen Gremien begleitet werden muss.

Nach Möglichkeit soll die Baugebietsentwicklung ohne eine Belastung des städtischen Haushalts erfolgen. Um eine Kostentransparenz zu gewährleisten, haben die Parteien vor Beginn der Maßnahme auf Grundlage der Rahmenplanung einen Businessplan erstellt, in dem alle absehbaren Aufgaben und Kosten berücksichtigt wurden. Die im Businessplan aufgeführten Ausgaben und Kosten sind jedoch nicht abschließend und können nachträglich einvernehmlich ergänzt und angepasst werden.

Bei der weiteren Projektentwicklung sind neben den wohnungspolitischen u.a. auch die klimapolitischen und verkehrspolitischen Ziele der Stadt zu berücksichtigen, die u.a. im Zielkonzept Klimaschutz und der Klimaanpassung und im Klimaschutzteilkonzept Mobilität festgehalten sind.

Neben den Planungsleistungen übernimmt NRW.URBAN auch die Umsetzung bzw. Herrichtung aller öffentlichen Flächen. Hierzu zählen u. a. Erschließungsflächen (Straßen, Fuß- und Radwege, Wanderparkplatz, etc.), Grün- und Freizeitflächen (Grünanlagen und die „grüne Kuppe“), Waldflächen (Waldsaum) und Ausgleichsflächen.

Den Beteiligten ist bewusst, dass die Realisierung der Baugebietsentwicklung vom Land Nordrhein-Westfalen als Projekt der kooperativen Baulandentwicklung im Sinne des § 20 Absatz 5 des Gesetzes über die Feststellung des Haushaltsplans des Landes Nordrhein-Westfalen (HHG) ausgewählt wurde. Aufgrund dieser Auswahlentscheidung ist die NRW.URBAN berechtigt, Darlehen der NRW.BANK zur Vorfinanzierung von Grunderwerb und Grundstücksentwicklungsmaßnahmen im Treuhandauftrag von Kommunen zur Gewinnung von Grundstücken mit dem Ziel der Verstärkung des geförderten Wohnungsbaus in Anspruch zu nehmen. Dies bedingt bei Planung, Realisierung und Veräußerung der Entwicklungsmaßnahme die Einhaltung einer verbindlichen Quote von 30 % für den aus Landesmitteln geförderten sozialen Wohnungsbau.

Den Beteiligten ist weiterhin bewusst, dass Grundvoraussetzung für die Realisierung des Baugebietes die Bereitschaft der derzeitigen Eigentümer ist, ihre Grundstücke, die für die Baugebietsentwicklung benötigt werden und aus dem als Anlage 1 zu diesem Vertrag genommenen Lageplan hervorgehen (blau umrandet), zu dem im Einvernehmen mit der Stadt ermittelten „tragbaren Preis“ zu verkaufen bzw. sich an den Entwicklungskosten des Baugebietes zu beteiligen.

Zu diesem Zweck schließen die Beteiligten diesen Entwicklungsträgervertrag.

Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Baugebietsentwicklung nur bei vertrauensvoller Zusammenarbeit zügig und erfolgreich durchgeführt werden kann. Die Stadt wird ihr Weisungsrecht in diesem Rahmen ausüben.

## **§ 1**

### **Auftrag an den Entwicklungsträger**

1. Die Stadt beauftragt die NRW.URBAN als Entwicklungsträger mit der Erfüllung der in § 3 dieses Vertrages aufgeführten Aufgaben, die der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Baugebietsentwicklung dienen.
2. Die Planungshoheit und sonstige hoheitliche Befugnisse der Stadt werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

## § 2

### Allgemeine Pflichten des Entwicklungsträgers

1. Der Entwicklungsträger wird die Stadt bei den ihr im Rahmen der Baugebietsentwicklung obliegenden Aufgaben unterstützen und die ihm übertragenen Aufgaben durchführen. Er soll als treuhänderischer Entwicklungsträger grundsätzlich alle zur Durchführung der Baugebietsentwicklung erforderlichen Leistungen erbringen oder durch Dritte erbringen lassen. Er wird alle Angelegenheiten von wesentlicher Bedeutung rechtzeitig der Stadt bekanntgeben, ihr Auskunft erteilen und auf Verlangen Einsicht in seine Unterlagen gewähren.
2. Der Entwicklungsträger verpflichtet sich, die ihm übertragenen Aufgaben im Einvernehmen mit der Stadt zu erledigen und sie bei der notwendigen Öffentlichkeitsarbeit zu unterstützen. Er wird alle ihm im Rahmen der Erfüllung seiner Aufgaben bekannt gewordenen Tatsachen geheim halten und Dritten – mit Ausnahme der Gesellschafter der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH, der finanzierenden Institute sowie dem Land Nordrhein-Westfalen - nur im Einvernehmen mit der Stadt bekanntgeben. Er wird seine mit der Durchführung der Aufgabe betrauten Mitarbeiter auf diese Geheimhaltungspflicht besonders hinweisen.
3. Der Entwicklungsträger wird zur Durchführung der übertragenen Aufgaben qualifiziertes und erfahrenes Personal einsetzen.
4. Die Stadt kann die Abberufung von einzelnen der vom Entwicklungsträger eingesetzten Mitarbeiter verlangen, wenn zur Person des abzubrufenden Mitarbeiters ein wichtiger Grund vorliegt. Das Verlangen auf Abberufung eines Mitarbeiters ist schriftlich zu begründen. Dem Entwicklungsträger ist eine angemessene Frist zur Beseitigung des Grundes einzuräumen, bevor die Abberufung erfolgt.
5. NRW.URBAN ist berechtigt, auch wesentliche Aufgaben an Dritte zu übertragen. Dies gilt insbesondere, wenn Aufgaben aus Kapazitätsgründen nicht durch NRW.URBAN selbst ausgeführt werden können. Diese Übertragung wesentlicher Aufgaben an Dritte - mit Ausnahme der Übertragung an die Hauptgesellschafterin der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH, der NRW.URBAN Service GmbH – bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt. Bei der Aufgabenübertragung an Dritte sind die vergaberechtlichen Regeln zu beachten.

## § 3

### Übertragene Aufgaben

Zum Zwecke der Entwicklung des in den Vorbemerkungen bezeichneten Projektgebietes werden der NRW.URBAN folgende Aufgaben übertragen:

1. **Bürgerbeteiligung und -beratung, Öffentlichkeitsarbeit und Entwurfserstellung**
  - a) Vorbereitung von Bürgerinformationen/ -beteiligungen in Zusammenarbeit mit der Stadt
  - b) Nach Bedarf Besetzung eines Informationsbüros in Abstimmung mit der Stadt
  - c) Informationsgespräche mit Interessengruppen, Unterstützung bei der Pressearbeit der Stadt
  - d) Bei Bedarf Organisation und Durchführung von Informationsveranstaltungen



- e) Durchführung eines Planungswerkstattverfahrens, einschließlich Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs

## 2. Bauleitplanung

- a) Erarbeitung des Vorentwurfs mit Erläuterungen, des Entwurfs und des Satzungsexemplars des Bebauungsplanes für das Baugebiet mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung gemäß den gestalterischen Vorgaben der Stadt unter Beachtung aller bestehenden gesetzlichen Vorgaben inklusive einer XPlan-konformen Bebauungsplan-GML-Datei und ggf. notwendige Überarbeitung und Anpassung bis zur Beschlussreife.
- b) Erarbeitung des Vorentwurfs mit Erläuterungen, des Entwurfs und des Beschlussexemplars der Flächennutzungsplanänderung mit zeichnerischen und textlichen Darstellungen sowie der Begründung gemäß den gestalterischen Vorgaben der Stadt unter Beachtung aller bestehenden gesetzlichen Vorgaben inklusive einer XPlan-konformen Flächennutzungsplan-GML-Datei und ggf. notwendige Überarbeitung und Anpassung bis zur Beschlussreife
- c) Die Aufgaben aus Ziffer 2 a und b beinhalten auch
  - die Feststellung der Erforderlichkeit des naturschutzrechtlichen Ausgleichs,
  - die Erarbeitung der erforderlichen Maßnahmen und
  - die Sicherung der Maßnahmen

spätestens bis zum Satzungsbeschluss, bei Vorhaben nach § 33 BauGB spätestens bis zur Einreichung des Bauantrages.

Sollte der Ausgleich nicht vollständig im Bebauungsplan kompensiert werden können, erfolgt die Festlegung der notwendigen externen Maßnahmen oder Inanspruchnahme von Ökopunkten nach Maßgabe der Stadt. Hierzu erarbeitet der Erschließungsträger den ggf. erforderlichen städtebaulichen Vertrag.

- d) Vorbereitung und Begleitung der der Stadt obliegenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange auch im Falle der Notwendigkeit erneuter Auslegung
- e) Auswertung der Anregungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung sowie Erarbeitung der Vorschläge für die Abwägung
- f) Erstellen oder Beauftragung von Unterlagen für Sonderplanungen (beispielsweise Straßen- und Freiraumplanung) und städtebauliche Gutachten (beispielsweise zum Artenschutz, Verkehr (2. Stufe) und Lärm) in Abstimmung mit der Stadt.
- g) Sollte die Stadt eine Gestaltungssatzung für notwendig erachten oder eine Veränderungssperre erforderlich werden, werden auch diese von der NRW.URBAN in Abstimmung mit der Stadt entsprechend § 4 2. Spiegelstrich bis zur Beschlussreife erstellt oder beauftragt.

## 3. Ankauf Grundstücke/Bodenordnung

- a) Mitwirkung bei der Vorbereitung der Ermittlung eines tragbaren Preises für den Ankauf der Grundstücke und der Festlegung der Angebotsfrist der notariellen Verkaufsangebote unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Dauer für das Bebauungsplanverfahren

- b) Führen der Grunderwerbsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern in Abstimmung mit der Stadt zwecks Abschluss notarieller Verkaufsangebote an die Stadt sowie Erwerb der Grundstücke durch Annahme der Verkaufsangebote mittels einer von der Stadt erteilten notariellen Vollmacht
- c) Rechtliche Freimachung der im Baugebiet gelegenen Grundstücke für die Neuordnung
- d) Im Bedarfsfall Beschaffung von Ersatzflächen in Abstimmung mit der Stadt

#### **4. Altlasten, bauliche Herrichtung, Erschließung**

Erbringung aller zur Baureifmachung, Herrichtung und Erschließung gegebenenfalls erforderlichen Ingenieurleistungen inkl. Ausschreibung und Vergabe sowie örtliche Bauüberwachung und Abrechnung, dies umfasst u.a.:

- a) Herrichtung von im Baugebiet gelegenen Grundstücken für die Neuordnung (z.B. Rodung, Gebäudeabbrüche, Bodensanierung)
- b) Bodenmanagement
- c) Entwässerung
- d) Verkehrsanlagen
- e) Landschafts- und Freiraumplanung und ihre Ausführung
- f) Koordinierung externer Leitungsträger

#### **5. Vermarktung**

- a) Ausarbeitung eines Planes für die Neuordnung des Baugebietes auf Grundlage des Bebauungsplanes und Veranlassung der Neuordnung durch die Vermessungsabteilung der Stadt Siegen
- b) Ausarbeitung der rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen, zu denen die Baugrundstücke nach Maßgabe der Stadt zu veräußern sind
- c) Mitwirkung bei der Vorbereitung der Ermittlung eines Veräußerungspreises für den Verkauf der Baugrundstücke
- d) Investorensuche für Bauvorhaben
- e) Beratungen und Verhandlungen mit Kaufinteressenten, die Baugrundstücke erwerben wollen
- f) Vermarktung und Veräußerung der Baugrundstücke mittels einer von der Stadt erteilten notariellen Vollmacht

## 6. Finanzwirtschaftliche Betreuung und Verwaltung des Treuhandvermögens

- a) Prüfung der wirtschaftlichen Durchführbarkeit der Baugebietsentwicklung
- b) Fortschreibung eines Businessplans
- c) Beschaffung der erforderlichen Kreditmittel zu Lasten des Treuhandvermögens
- d) Verwaltung des Treuhandvermögens, einschließlich Zahlungsverkehr
- e) Bewirtschaftung und Verwaltung des Grundstücksbestands
- f) Projektabrechnung

## 7. Allgemeine Aufgaben

- a) Erstellung von Zeit- und Maßnahmenplänen, sowie deren Überwachung und Anpassung in Abstimmung mit der Stadt
- b) Mitwirkung bei der Aufstellung und Fortschreibung eines Zielkataloges für die Baugebietsentwicklung
- c) Verhandeln mit Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der vertraglichen Aufgaben in Abstimmung mit der Stadt
- d) Berichterstattung in den für die Baugebietsentwicklung zuständigen Ausschüssen bzw. im Rat der Stadt

### § 4

#### Aufgaben und Pflichten der Stadt/Gemeinde

Die Stadt übernimmt die Pflicht, die NRW.URBAN bei der Durchführung ihrer vorgenannten Aufgaben zu unterstützen, insbesondere

- verpflichtet sie sich gegenüber der NRW.URBAN, die in ihrem Besitz befindlichen Unterlagen für die Planung zur Verfügung zu stellen
- verpflichtet sie sich, im Planaufstellungsverfahren den Entwurf mit der NRW.URBAN inhaltlich abzustimmen.
- bekräftigt die Stadt als Ziel, das Planverfahren bis zur Satzungs- bzw. Beschlussreife durchzuführen, es sei denn, die Vereinbarung wird vorher gemäß § 9 gekündigt bzw. erledigt sich in sonstiger Weise. Trotzdem steht es der Stadt als Träger der Planungshoheit frei, die Planung ohne Angabe von Gründen nicht weiter zu betreiben, denn durch diese Vereinbarung wird keine Verpflichtung zum Erlass eines Bebauungsplanes bzw. zur Änderung des Flächennutzungsplanes begründet.
- verpflichtet sie sich, alle für die Realisierung des Projektes erforderlichen Entscheidungen – insbesondere auch die über den Verkauf der Grundstücke – unter Beachtung der Beteiligung politischer Gremien - in angemessenen Fristen zu treffen
- benennt sie als zuständige Dienststelle für den ständigen Kontakt eine Abteilung, die die Tätigkeit aller beteiligten Organisationseinheiten in Bezug auf die Baugebietsentwicklung koordiniert

**§ 5****Verfahrensgrundsätze**

1. Der Entwicklungsträger hat die ihm nach § 3 übertragenen Aufgaben als Treuhänder der Stadt zu erfüllen. Er handelt hierbei im eigenen Namen und für Rechnung der Stadt. Er führt im Schriftverkehr folgenden, das Treuhandverhältnis kennzeichnenden Zusatz: „Träger für die Baugebietsentwicklung Wellersberg als Treuhänder der Universitätsstadt Siegen.
2. Der Entwicklungsträger hat die ihm übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen. Er hat das geltende Recht, die mit der Bewilligung öffentlicher Mittel verbundenen Bedingungen und Auflagen, die in Bezug auf die Baugebietsentwicklung bestehenden Vorschriften und die Beschlüsse der Stadt in Bezug auf die hier beauftragte, konkrete Baugebietsentwicklung zu beachten.
3. Der Entwicklungsträger kann mit vorheriger Zustimmung der Stadt Sonderfachleute beauftragen. Über die Kostenregelung ist mit der Stadt vor Beauftragung Einverständnis herbeizuführen.
4. Der Entwicklungsträger hat die gesetzlichen Bestimmungen und die Verwaltungsvorschriften für das Öffentliche Bauwesen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten, insbesondere die Landeshaushaltsordnung NRW (LHO) und ihre Verwaltungsvorschriften (VV – LHO NRW), den Vierten Teil des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), die Verordnung für die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung – VgV), die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), die Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL) und die Unterschwellenvergabeverordnung (UVgO).
5. Er hat bei der Auftragsvergabe von Bauleistungen die jeweils geltenden Vertragsbedingungen der Stadt Siegen zugrunde zu legen.
6. Der Entwicklungsträger hat bei Beauftragung von Dritten die gemäß Ziffern 4 bis 5 gegenüber der Stadt übernommenen Verpflichtungen vertraglich weiterzugeben.
7. Die NRW.URBAN wird Rechtsangelegenheiten der Stadt nur insoweit besorgen, als sie mit der Aufgabenerfüllung im Rahmen der Baugebietsentwicklung in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Auf die Vorschriften des Rechtsdienstleistungsgesetzes, insbesondere § 1 und 5 RDG, wird verwiesen. Für die darüberhinausgehende Besorgung von Rechtsangelegenheiten der Stadt sowie zur Klärung von wichtigen rechtlichen Fragestellungen, die mit der Aufgabenerfüllung im Rahmen der Baugebietsentwicklung in unmittelbarem Zusammenhang stehen, kann der Entwicklungsträger in Abstimmung mit der Stadt ein Rechtsanwaltsbüro oder eine vergleichbare qualifizierte Institution beauftragen. Die Kosten der Rechtsberatung gehen zu Lasten der Baugebietsentwicklung und werden über das Treuhandkonto abgewickelt.

## **§ 5a**

### **Beteiligung städtischer Gremien**

#### **1.**

Der Entwicklungsträger erkennt an, dass für die Stadt die wesentlichen Entscheidungen durch den Rat oder die von ihm dafür eingesetzten Ausschüsse und sonstigen politischen Gremien getroffen werden (§ 41 GO NRW). Das gilt sowohl für gesetzlich dem Rat vorbehaltene Entscheidungen sowie insbesondere auch hinsichtlich gestalterischer Entscheidungen für die Entwicklung des Projektgebietes, etwa hinsichtlich der Landschafts- und Freiraumplanung.

Beispielsweise bedürfen im Bauleitplanverfahren in jedem Fall einer Entscheidung durch den Rat:

- der Aufstellungsbeschluss
- der Beschluss über den Entwurf von Bebauungs- und Flächennutzungsplan sowie
- der Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- die Abwägung und
- der sich anschließende Satzungsbeschluss.

Auch Grundstücksgeschäfte bedürfen regelmäßig einer Entscheidung durch städtische Gremien.

Die Stadt wird den Entwicklungsträger – bezogen auf die jeweils anstehenden Projektschritte – regelmäßig über die für ihn und die Projektentwicklung erforderlichen Gremienbeteiligungen und -entscheidungen, sowie Sitzungstermine und Beratungsfolgen informieren.

#### **2.**

Die für die Beteiligung der Gremien notwendigen Verwaltungsvorlagen mit ihren Anlagen werden gemäß den Vorgaben der Stadt durch den Entwicklungsträger erstellt und sind, damit die verwaltungsinterne Organisation mit Melde- und Abzeichnungsfristen eingehalten werden kann, mit folgenden Vorlaufzeiten bei der Stadt einzureichen:

- a) mindestens 10 Wochen vor dem jeweiligen Sitzungs- bzw. Beteiligungstermin für innerhalb der Stadt Siegen noch abzustimmende Planunterlagen (v.a. Plan-Entwürfe, Begründungen, Umweltberichte, etc.)
- b) spätestens 4 Wochen vor dem jeweiligen Termin die abgestimmten, beratungs- bzw. beteiligungsreifen Unterlagen.

Werden die Unterlagen nicht fristgerecht vorgelegt, kann dies zu Änderungen der angesetzten Beratungsfolge und damit zu zeitlichen Verzögerungen im Projekt führen.

## **§ 6**

### **Treuhandvermögen und Finanzierung**

1. Der Entwicklungsträger hat alle Mittel, die er zur Durchführung der Baugebietsentwicklung erhält, gesondert von seinem eigenen Vermögen auszuweisen und zu verwalten (Treuhandvermögen). Er hat Gegenstände, Rechte und Grundstücke, die er mit Mitteln des Treuhandvermögens oder als Ersatz für Gegenstände des Treuhandvermögens oder durch ein Rechtsgeschäft, das sich auf das Treuhandvermögen bezieht, erwirbt, unverzüglich dem Treuhandvermögen zuzuführen.

Die Veräußerung der neugeordneten und erschlossenen Grundstücke gem. § 3 Ziffer 5 erfolgt zu Gunsten des Treuhandvermögens. Daher wird die Stadt zunächst den durch den Erwerber zu entrichtenden Kaufpreis auf einem noch zu benennenden Konto vereinnahmen. Unmittelbar im Anschluss überweist sie den entsprechenden Betrag auf das Treuhandkonto.

Verpflichtungen dürfen nur im Rahmen des einvernehmlich mit der Stadt abgestimmten Businessplans eingegangen werden.

2. Die Stadt beauftragt die NRW.URBAN im eigenen Namen auf Rechnung der Stadt die zur Durchführung der Baugebietsentwicklung erforderlichen Kredite zu Lasten des Treuhandvermögens aufzunehmen.
  - a. Die Kreditaufnahme richtet sich nach den im Kreditrahmenvertrag zwischen der NRW.BANK und der NRW.URBAN vom 11.05.2020 vereinbarten Konditionen. Dieser wird ausdrücklich Bestandteil dieses Vertrages (Anlage 4). Dies gilt insbesondere für die Regelungen betreffend Auszahlung, Rückzahlung, Zinsen, Laufzeit und Tilgung.
  - b. Die Höhe der Aufnahme von Krediten ist limitiert auf einen Betrag von \_\_\_\_\_ €. Dieser Betrag ergibt sich aus dem in der Anlage 2 beigefügten Businessplan mit Stand vom \_\_\_\_\_. Dieser wird ausdrücklich Bestandteil dieses Vertrages. Änderungen des Businessplans hinsichtlich des vorgenannten Höchstbetrages sind nur möglich auf Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung zwischen den Parteien sowie nach vorheriger Zustimmung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes NRW.
  - c. Maßgebend für die Projektabrechnung sind die von NRW.URBAN für die Baugebietsentwicklung beantragten und auf das Treuhandkonto weitergeleiteten Finanzierungsmittel sowie die hierauf entfallenden Zinsen.
  - d. Die Stadt wird ausdrücklich auf das Recht der NRW.BANK zur fristlosen Kündigung gemäß Ziff. 7.2 des Kreditrahmenvertrages hingewiesen.
3. Sämtliche für die übertragenen Aufgaben bestimmten Finanzierungsmittel sowie alle Zahlungseingänge, die dem Entwicklungsträger aus der Durchführung der Baugebietsentwicklung zufließen, sind auf das Treuhandkonto des Entwicklungsträgers einzuzahlen.

Die Kontenbewegungen (Einnahmen und Ausgaben) sind in der Buchhaltung des Entwicklungsträgers nach dem mit der Stadt abgestimmten Kontenrahmen zu erfassen und darzustellen.

## **§ 7**

### **Verwaltungsmäßige Abwicklung und Rechnungslegung**

1. Der Entwicklungsträger richtet seine Aktenführung getrennt nach den einzelnen Maßnahmen so ein, dass sich daraus alle Vorgänge, die für eine Prüfung der ordnungsgemäßen Durchführung der ihm übertragenen Aufgaben relevant sind, lückenlos und übersichtlich ergeben.
2. Der Entwicklungsträger hat die Stadt über den jeweiligen Stand der ihm übertragenen Aufgaben zu unterrichten, Auskunft zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen und Akten zu

gewähren, die mit der Baugebietsentwicklung in Zusammenhang stehen. Die Berichterstattung erfolgt regelmäßig auf entsprechende Anforderung der Stadt.

3. Sofern Zuschüsse gewährt werden, hat der Entwicklungsträger auch den zuschussbewilligenden oder den von diesen benannten Stellen, u.a. auch zum Zwecke der Rechnungsprüfung, Auskunft über seine Tätigkeiten zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren und dafür geeignete Räume kostenlos bereitzustellen.
4. Der Entwicklungsträger hat das Treuhandvermögen nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung gesondert zu erfassen und in seiner Jahresbilanz als Treuhandvermögen auszuweisen.
5. Um der Stadt nach Ablauf eines Jahres eine Zwischenübersicht über Einnahmen und Ausgaben im Treuhandvermögen zu ermöglichen, ist ihr bis zum 30. April des jeweiligen darauffolgenden Jahres Rechnung zu legen über
  - a) den Bestand des Treuhandvermögens
  - b) die Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit der Verwaltung und Bewirtschaftung der Grundstücke des Maßnahmegebietes, einschließlich eines kartenmäßigen Nachweises der vorhandenen und veräußerten Grundstücke
  - c) die Summe der Entschädigungen und Abfindungen
  - d) die Aufwendungen für die Erschließung und Herrichtung
  - e) die Summe der Abbruchkosten und der damit in Zusammenhang stehenden Nebenkosten und
  - f) die Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken.

## **§ 8**

### **Haftung und Verjährung**

1. Zur Sicherstellung etwaiger Ersatzansprüche der Stadt aus diesem Vertrag und eventuellen Ansprüchen Dritter hat der Entwicklungsträger angemessenen Versicherungsschutz aufrechtzuerhalten.
2. Soweit der Entwicklungsträger für das Verhalten von ihm beauftragter Dritter haften muss, sind Ansprüche gegen ihn auf den Ersatz des unmittelbaren Schadens beschränkt.
3. Er stellt die Stadt von allen Ansprüchen Dritter frei, die wegen Auswirkungen dieses Vertrages gegen die Stadt geltend gemacht werden, soweit sie auf Pflichtverletzungen des Entwicklungsträgers oder von ihm beauftragter Dritter zurückzuführen sind.
4. Gewährleistungsansprüche, die der Stadt bzw. dem Entwicklungsträger aus den abzuschließenden Verträgen gegen Unternehmer zustehen, wird der Entwicklungsträger bis zur Rechnungslegung (§ 12) geltend machen. Dann noch bestehende Gewährleistungsansprüche tritt der Entwicklungsträger hiermit unwiderruflich an die dies annehmende Stadt ab.

5. Die Verjährungsfrist für Ansprüche der Stadt gegen den Entwicklungsträger beginnt in dem Zeitpunkt, in dem der jeweilige Anspruch gegen den Entwicklungsträger entstanden ist.

## **§ 9**

### **Vertragsdauer/ Kündigung**

1. Der Vertrag beginnt mit dem Datum des Vertragsabschlusses und wird für die Dauer der Baugebietsentwicklung abgeschlossen. Der Vertrag kann erstmals zum 31.12.XXXX mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden. Danach verlängert er sich jeweils um ein weiteres Jahr, sofern er nicht fristgerecht 6 Monate zum Jahresende gekündigt wird. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.
2. Der Vertrag kann außerordentlich nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt z.B., wenn nicht alle für die Projektrealisierung erforderlichen Grundstücke zu einem wirtschaftlichen Preis angekauft werden können oder erhebliche rechtliche oder tatsächliche Hindernisse dem Erlass des Bebauungsplanes oder der Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen. Der Einhaltung einer Kündigungsfrist bedarf es hierbei nicht.

## **§ 10**

### **Vergütung**

1. Die Vergütung der Leistungen erfolgt zu einem Stundensatz von € xxx netto zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer in der jeweils geltenden Höhe. Grundlage hierfür ist der vom Entwicklungsträger erbrachte Stundenaufwand nach vorgelegten Arbeitszeitaufzeichnungen. Die Nachweise enthalten Datum, Beschreibung der konkreten Tätigkeit, Zeitaufwand und ausführenden Mitarbeiter. Abgerechnet wird in ¼ h-Einheiten.

Unter Zugrundelegung des vorgenannten Stundensatzes zzgl. eventueller Erhöhungen gemäß Ziff. 3 wird der Entwicklungsträger bei ca. xxx Leistungsstunden über die gesamte Laufzeit der Baugebietsentwicklung gemäß dem in der Anlage 2 beigefügten Businessplan ein Honorar von voraussichtlich

€ xxx

(in Worten: xxx)

zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer in der jeweils geltenden Höhe vom Treuhandkonto erhalten.

Dieser Ansatz wird von den Vertragsparteien jährlich überprüft. Sollte erkennbar werden, dass dieses Volumen überschritten wird, wird der Entwicklungsträger die Stadt rechtzeitig hierüber informieren.

2. NRW.URBAN wird jeweils zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. die angefallenen Leistungen abrechnen. Nach Zustimmung der Stadt wird der angeforderte Betrag dem Treuhandkonto entnommen.
3. Der in Ziff. 1 vereinbarte Stundensatz ist bis zum 30.09. fest vereinbart. Danach erhöht er sich entsprechend den prozentualen Anpassungen der Entgelte des Tarifvertrages für den



Öffentlichen Dienst der Länder (TV-L). Dies gilt auch, soweit die Anpassungen rückwirkend erfolgen.

4. Darüber hinaus erhält der Entwicklungsträger eine Pauschale für Nebenkosten zur Deckung der Managementkosten der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH. Die Managementkosten betragen 2 % der jährlichen Vergütung zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Zahlung ist jeweils fällig zu den in Ziff. 2 genannten Zeitpunkten. Der Entwicklungsträger kann eine Anpassung dieser Pauschale jeweils für jedes auf das erste Projektjahr folgende Jahr verlangen, wenn der Aufwand der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH insgesamt um mehr als 10% nach oben oder unten vom Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahrs abweicht. Die Höhe der Managementkosten und ihre Entwicklung wird im Rahmen des Jahresabschlusses der Gesellschafterversammlung der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH zur Kenntnis gebracht.

## **§ 11**

### **Abwicklung bei Kündigung**

1. Wird der Vertrag von der Stadt gekündigt, so erhält der Entwicklungsträger eine Vergütung für den bis dahin geleisteten Aufwand und den Aufwand während des Abwicklungszeitraumes gemäß § 12 Ziffer 1.

Grundlage hierfür ist der vom Entwicklungsträger erbrachte Stundenaufwand nach vorgelegten Arbeitszeitaufzeichnungen.

2. Wird der Vertrag aus von dem Entwicklungsträger zu vertretenden Gründen gekündigt, so erhält dieser eine Vergütung nur, wenn und soweit die erbrachten Leistungen von der Stadt verwertet werden können. Ziffer 1, Satz 2 gilt entsprechend.

## **§ 12**

### **Pflichten bei Beendigung des Vertrages**

1. Innerhalb von 3 Monaten nach Beendigung der ihm übertragenen Aufgaben nach § 3, spätestens am xx.xx.xxxx, hat der Entwicklungsträger über das Treuhandvermögen Rechnung zu legen. Hat das Projekt einen Überschuss erzielt, so steht dieser vollständig der Stadt zu. Schließt das Projekt mit einer Unterdeckung ab, wird die Stadt der NRW.URBAN den Betrag der zum Ausgleich fehlt an das Treuhandkonto zahlen und somit den Ausgleich des Treuhandkontos herbeiführen. Die Zahlung eines evtl. Überschusses aus dem Treuhandkonto an die Stadt bzw. die Ausgleichszahlung durch die Stadt an das Treuhandkonto hat innerhalb von 60 Tagen nach Vorlage der vorgenannten Projektabrechnung zu erfolgen.
2. Die Stadt hat den Entwicklungsträger von allen Verpflichtungen freizustellen, die dieser zur Erfüllung dieses Vertrages gemäß den Verfahrensgrundsätzen nach § 5 eingegangen ist.
3. NRW.Urban übergibt der Stadt innerhalb von sechs Monaten nach Beendigung dieses Vertrages alle diesen Vertrag betreffenden Daten und Unterlagen. Ab dem Zeitpunkt der vollständigen Übergabe gehen die gesetzlichen und durch Vertrag obliegenden Aufbewahrungspflichten an allen diesen Vertrag betreffenden Daten und Unterlagen auf die Stadt über.
4. Die vorgenannten Absätze gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig beendet wird.

5. Soweit nach Vertragsbeendigung aufgrund Anforderungen Dritter (z.B. Prüfungsämtern, Fördermittelgebern) seitens der Stadt Leistungen der NRW.URBAN angefordert werden, so werden diese Leistungen nach Maßgabe des zuletzt geltenden Stundensatzes entsprechend § 10 dieses Vertrages vergütet. Soweit solche Anforderungen direkt gegenüber NRW.URBAN erfolgen, stellt die Stadt NRW.URBAN von allen Forderungen und Verpflichtungen frei.

### **§ 13**

#### **Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen**

1. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragschließenden verpflichten sich im Zuge einer Vereinbarung, solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
2. Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragschließenden, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
3. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
4. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

### **§ 14**

#### **Rechtswirksamkeit**

Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung rechtswirksam.

Siegen, den xx.xx.xxxx

\_\_\_\_\_  
Für die Stadt, Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Stadtbourat

Düsseldorf, den xx.xx.xxxx

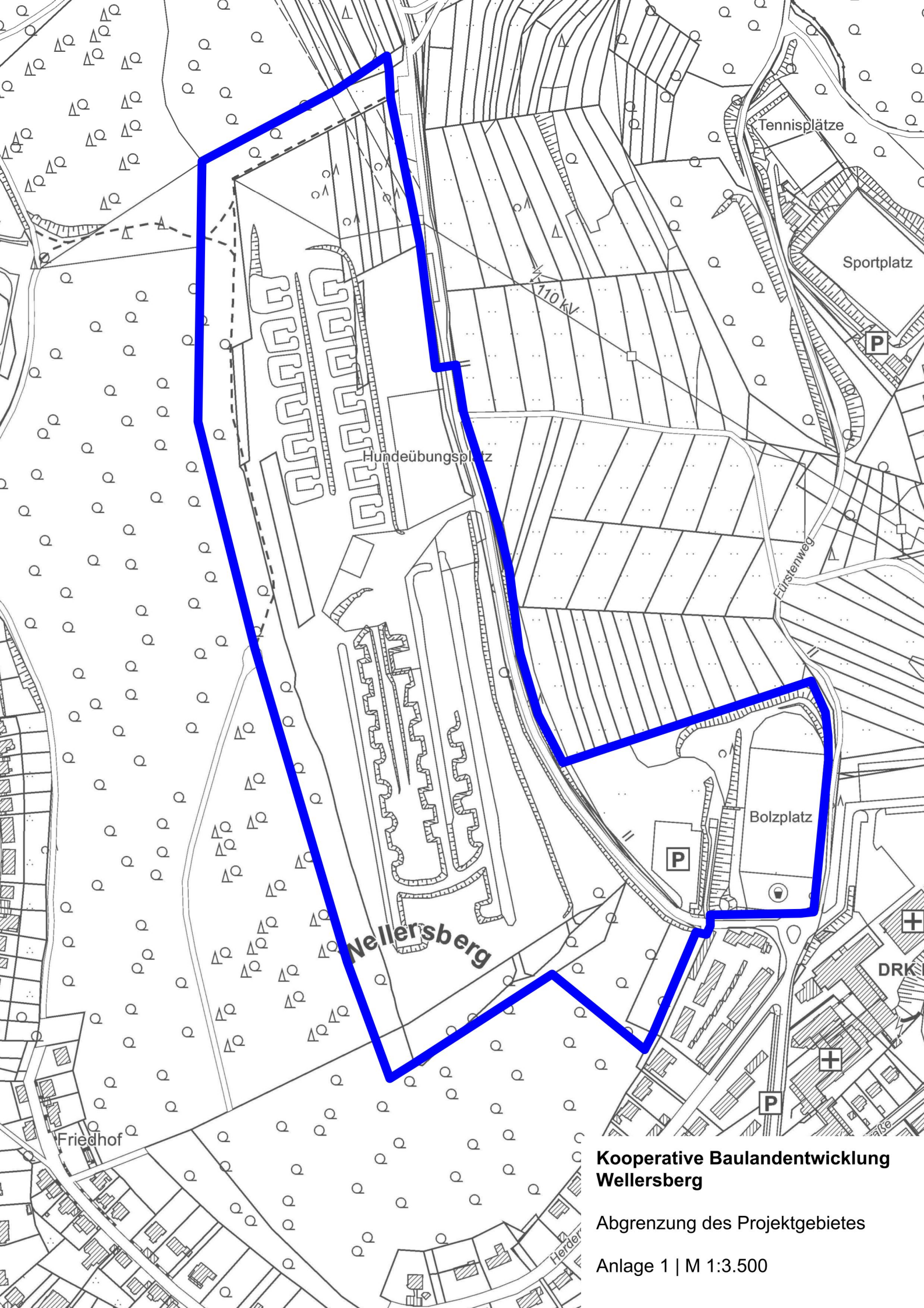
\_\_\_\_\_  
Für die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH xxx xxx, Geschäftsführer

\_\_\_\_\_  
Für die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH xxx xxx, Geschäftsführer

**Anlagen:**

1. Abgrenzung des Projektgebietes
2. Businessplan vom 24.02.2021
3. Rahmenplan
4. Kreditrahmenvertrag zwischen der NRW.BANK und der NRW.URBAN vom 11.05.2020

Entwurf



**Kooperative Baulandentwicklung  
Wellersberg**

Abgrenzung des Projektgebietes

Anlage 1 | M 1:3.500

Siegen - Baugebietsentwicklung "Wellersberg"

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Durchführungszeitraum (Jahre) | 8 Jahre    |
| Bisherige Projektdauer        | 0 Jahre    |
| Bruttofläche gesamt (m²)      | 181.631 m² |
| Nettobauland (m²)             | 82.342 m²  |
| Stand Businessplan            | 24.02.2021 |

|   |
|---|
| Grunderwerb                                 |
| Grunderwerb Ausgleich                       |
| Buchwerte städtische Flächen                |
| Abbruch/Herrichtung/Altlasten               |
| Bodenarchäologie                            |
| Erschließungskosten gesamt                  |
| Freiflächen/Außenanlagen/Ausgleich          |
| Gemeinbedarf                                |
| Ingenieurleistungen                         |
| Städtebauliche Leistungen                   |
| Projektmanagement                           |
| Vermessungskosten/Parzellierung Grundstücke |
| Bewirtschaftung/Vermarktung                 |
| <b>Ausgaben</b>                             |
| Verkaufsgrundstücke                         |
| <b>Einnahmen</b>                            |
| <b>Saldo</b>                                |
| <b>Sollzinsen (1,5%)</b>                    |
| <b>Saldo mit Finanzierung</b>               |
| <b>Überschuss</b>                           |





ERGEBNISBLATT - PLAN - gerundet

| Gesamt       | 1 . Jahr      | 2 . Jahr      | 3 . Jahr      | 4 . Jahr       | 5 . Jahr      | 6 . Jahr      | 7 . Jahr    | 8 . Jahr      |
|--------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|-------------|---------------|
| 4.078.000 €  | 4.078.000 €   | - €           | - €           | - €            | - €           | - €           | - €         | - €           |
| - €          | - €           | - €           | - €           | - €            | - €           | - €           | - €         | - €           |
| - €          | - €           | - €           | - €           | - €            | - €           | - €           | - €         | - €           |
| 399.000 €    | - €           | - €           | 298.000 €     | 100.000 €      | - €           | - €           | - €         | - €           |
| - €          | - €           | - €           | - €           | - €            | - €           | - €           | - €         | - €           |
| 5.438.000 €  | - €           | - €           | - €           | 4.078.000 €    | - €           | - €           | - €         | 1.359.000 €   |
| 3.944.000 €  | - €           | - €           | - €           | 2.958.000 €    | - €           | - €           | - €         | 986.000 €     |
| - €          | - €           | - €           | - €           | - €            | - €           | - €           | - €         | - €           |
| 1.467.000 €  | - €           | - €           | 45.000 €      | 1.070.000 €    | - €           | - €           | - €         | 352.000 €     |
| 500.000 €    | - €           | 375.000 €     | 125.000 €     | - €            | - €           | - €           | - €         | - €           |
| 400.000 €    | 50.000 €      | 50.000 €      | 50.000 €      | 50.000 €       | 50.000 €      | 50.000 €      | 50.000 €    | 50.000 €      |
| 380.000 €    | - €           | - €           | 285.000 €     | - €            | - €           | - €           | - €         | 95.000 €      |
| 150.000 €    | 19.000 €      | 19.000 €      | 19.000 €      | 19.000 €       | 19.000 €      | 19.000 €      | 19.000 €    | 19.000 €      |
| 16.756.000 € | 4.147.000 €   | 444.000 €     | 822.000 €     | 8.275.000 €    | 69.000 €      | 69.000 €      | 69.000 €    | 2.861.000 €   |
| 17.565.000 € | - €           | - €           | - €           | - €            | 7.026.000 €   | 5.270.000 €   | 3.513.000 € | 1.757.000 €   |
| 17.565.000 € | - €           | - €           | - €           | - €            | 7.026.000 €   | 5.270.000 €   | 3.513.000 € | 1.757.000 €   |
| 809.000 €    | - 4.147.000 € | - 444.000 €   | - 822.000 €   | - 8.275.000 €  | 6.957.000 €   | 5.201.000 €   | 3.444.000 € | - 1.104.000 € |
| - 562.000 €  | - 62.000 €    | - 70.000 €    | - 83.000 €    | - 209.000 €    | - 107.000 €   | - 31.000 €    | - €         | - €           |
| - €          | - 4.209.000 € | - 4.723.000 € | - 5.629.000 € | - 14.113.000 € | - 7.263.000 € | - 2.093.000 € | 1.352.000 € | 247.000 €     |
| 247.000 €    |               |               |               |                |               |               |             |               |





**Legende**

-  Wohnen: aufgelockerte Bauweise
-  Wohnen: gemischte Bauweise
-  Wohnen: verdichtete Bauweise
-  Mischnutzung: verdichtete Bauweise

UNIVERSITÄTSSTADT

**SIEGEN**

Der Bürgermeister



M 1:2.000  
im Original

**Wohnbaufläche Wellersberg**

**Rahmenplanung**

**Variante I**

Stand: 31.03.2020  
A2: 420 x 594



Kooperative  
Baulandentwicklung  
Stadt Siegen

Ausschuss für Stadtent-  
wicklung, Wirtschafts-  
förderung, Stadthallen  
und Liegenschaften am  
19. Mai 2022

Partner für...

---



**Land**

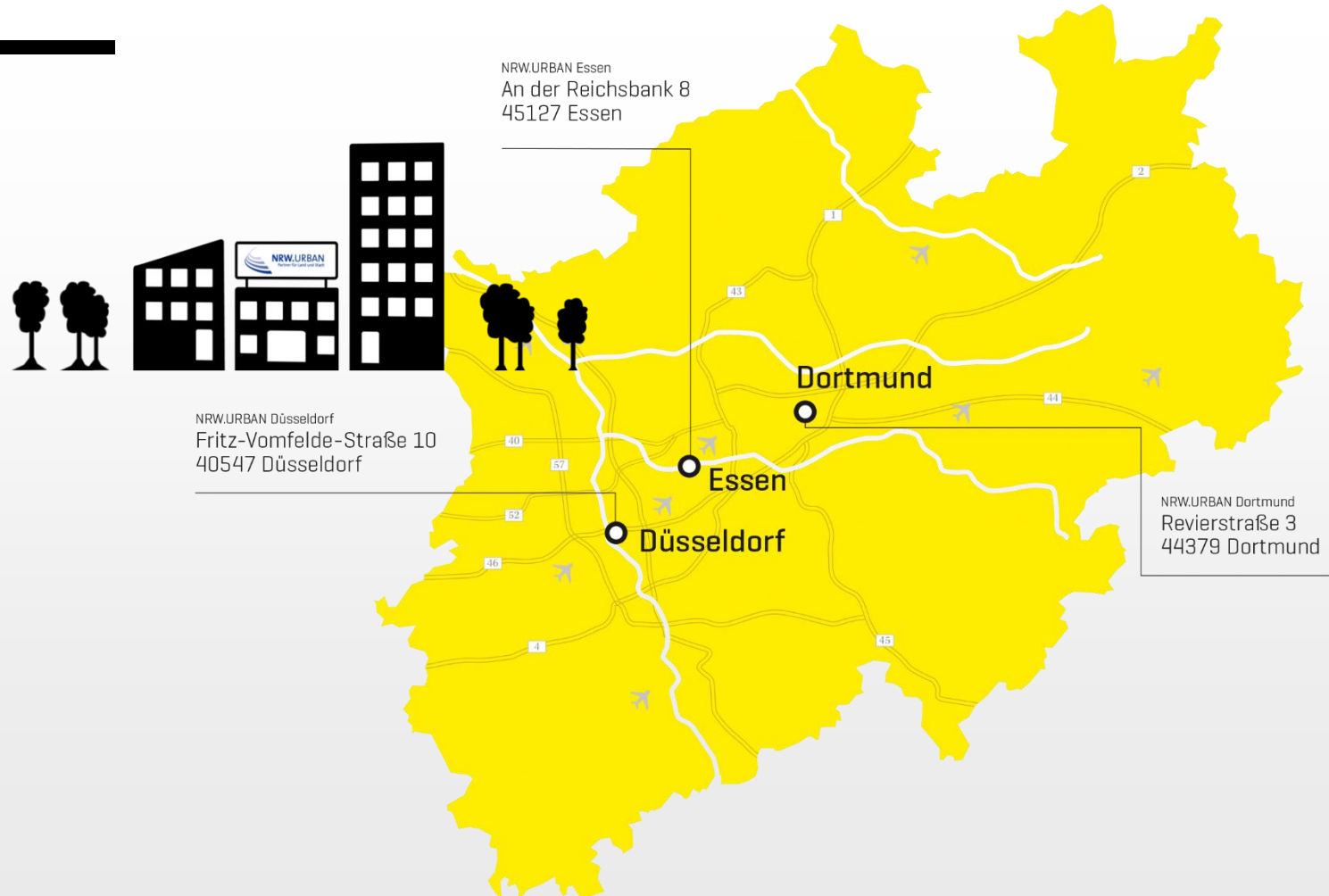
**&**



**Stadt**



# Entwicklungsgesellschaft des Landes Nordrhein-Westfalen



# Interdisziplinäre Teams und 136 Fachleute

Stadtplanung    Raumplanung    Geographie  
 Baulandentwicklung    Immobilienmanagement  
 Stadterneuerung    Flächenrecycling  
 Bauingenieurwesen    Architektur  
 Verkehrs- und Infrastrukturplanung  
 Kaufmännische Projektbetreuung  
 Projektsteuerung und -entwicklung  
 Geographie    Geologie    Landschaftsökologie  
 Beteiligungsverfahren ( . . . )



# Landesprogramme



Eine Initiative des  
Ministeriums für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen

## Bauland aktivieren.

**Bau.Land.Partner →**  
Standorte mit Potenzial aktivieren

**Bau.Land.Partner+ →**  
Standorte mit Lastflächen heben

**Bau.Land.Bahn →**  
Flächen der Bahn mobilisieren

**Bauland an der Schiene →**  
Flächen an der Bahn mobilisieren

## Bauland entwickeln.

**Kooperative Baulandentwicklung →**  
Ressourcen für neue Baugebiete und bezahlbaren Wohnraum stärken

**Rahmenvertragsinitiative →**  
Prozesse vereinfachen, Bauleitplanung beschleunigen

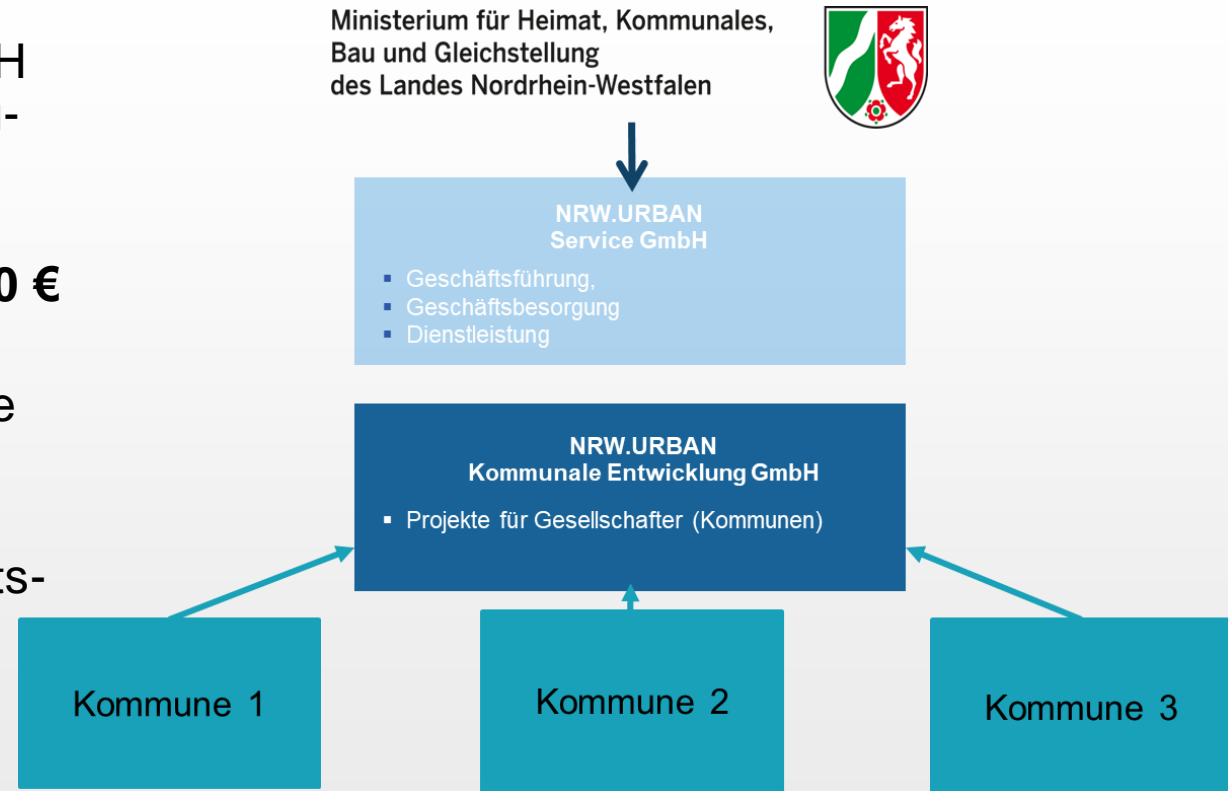
## Projekte realisieren im Rheinischen Revier.

**Starke Projekte →**  
Starke Projekte für ein starkes Revier realisieren.

**Perspektive.Struktur.Wandel →**  
Standortperspektiven entwickeln, Strukturen erneuern, Wandel verwirklichen

# Seit 2016 unterstützt NRW.URBAN KE Städte und Gemeinden

- NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NU KE): Aktuell sind 44 Kommunen/ kommunale Gesellschaften Gesellschafter
- Kommunen erwerben in einem notariellen Vertrag **Geschäftsanteile in Höhe von 1.000 €** an der NU KE (Stammkapital 300.000 €)
- **In-house-Verhältnis** zwischen der Kommune und NU KE, Kommune darf die NU KE vergaberechtsfrei beauftragen!
- **Voraussetzung:** Ratsbeschluss Gesellschaftsbeitritt und kommunalaufsichtliche Anzeige zum Erwerb der Geschäftsanteile
- Dienstleistungen erbringt die NRW.URBAN Service GmbH für die NU KE



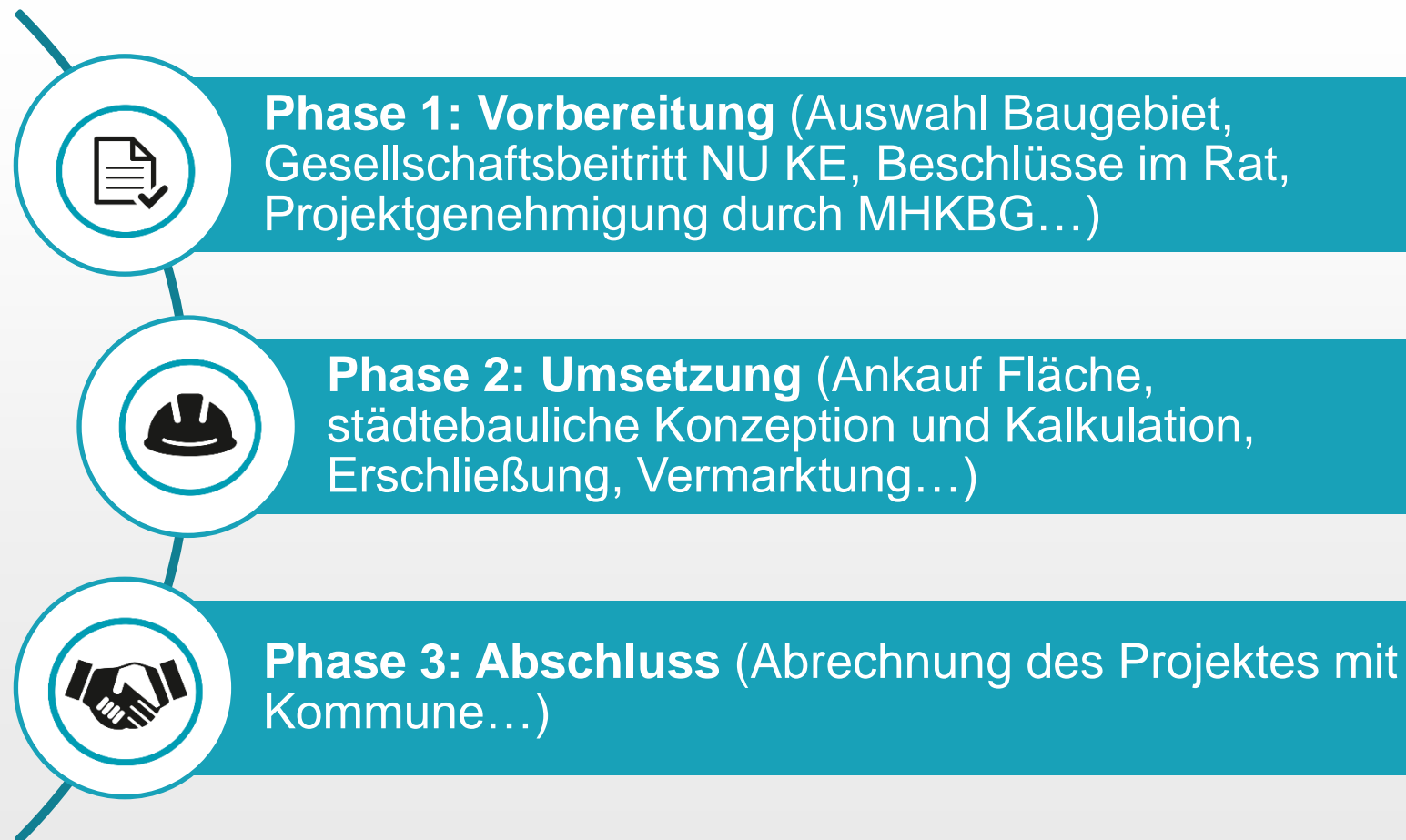
# Kooperative Baulandentwicklung

---

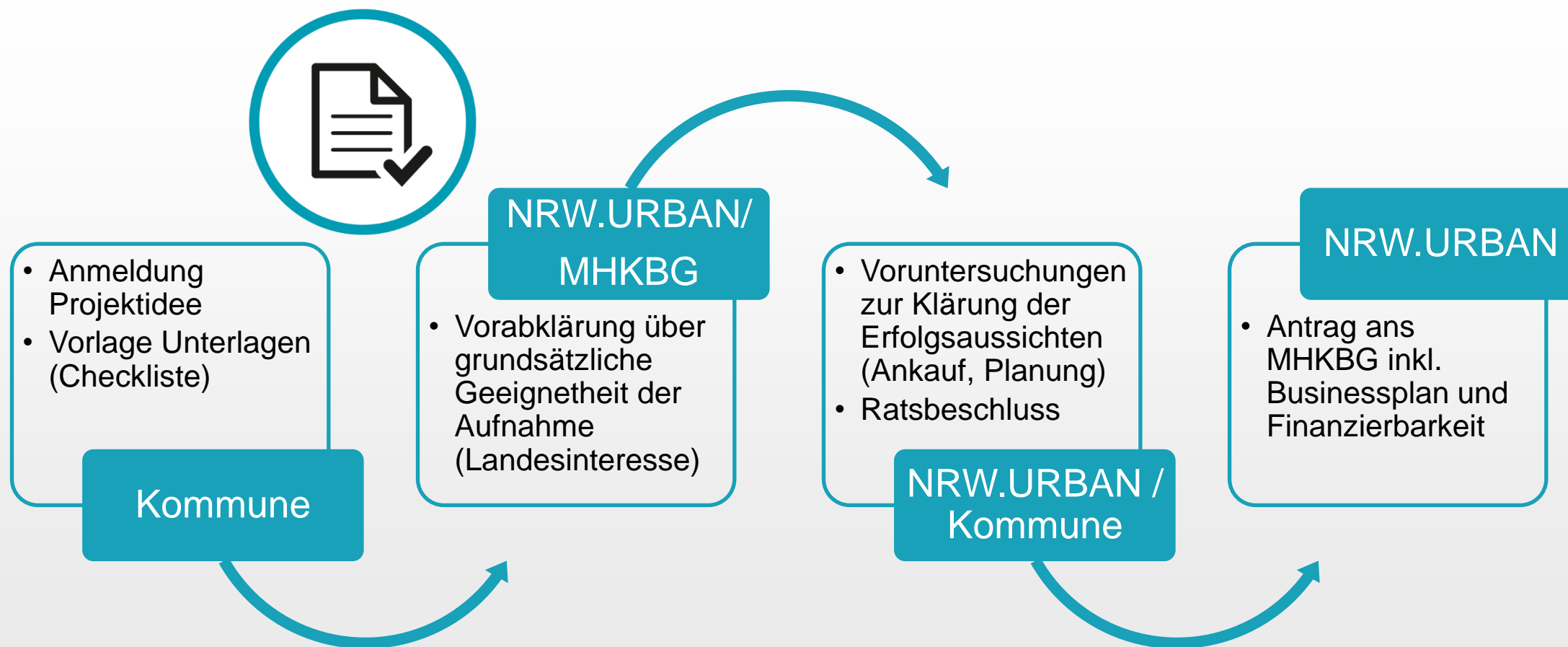
## Kooperative Baulandentwicklung mit NRW.URBAN - Merkmale

- treuhänderische Entwicklung eines Baugebietes mit einer Entwicklungsgesellschaft auf Zeit, der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (vergabefreies In-house-Geschäft)
- grundsätzlich durch Zwischenerwerb der Grundstücke
- zur Mobilisierung von Bauland für dringend benötigte Wohnungen, insbesondere öffentlich geförderte Wohnungen
- mit Unterstützung des Landes NRW durch eine Landesbürgschaft und einem NRW.URBAN-Darlehen bei der NRW.BANK zu kommunalkreditähnlichen Konditionen („Finanzierung außerhalb des Haushaltes“)
- zur Entlastung der Kommunen in personeller, finanzieller und/oder organisatorischer Hinsicht
- Überschüsse stehen zu 100% der Kommune zu bzw. Verluste sind von der Kommune auszugleichen
- die Kommune bestimmt die Entwicklungsziele

# Die Phasen der Kooperativen Baulandentwicklung




# Phase 1: Vorbereitung



# Phase 2: Weitere Vorbereitung und Umsetzung der Baulandentwicklung

•Aufnahme  
Kommune

Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



Logo Kommune

Zielvereinbarung

über die Entwicklungsmaßnahme

Baugebietsentwicklung – Kommune xxx – Bezeichnung xxx

zwischen dem

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

und der

Kommune xxx

im Rahmen des Programms Kooperative Baulandentwicklung

Baugebietsentwicklung .... in xxx, Stadt/Gemeinde xxx

- Entwicklungsträgervertrag -

Zwischen der

Stadt/Gemeinde xxx, vertreten durch den/die Bürgermeister/in der Stadt/Gemeinde xxx,

- im folgenden „Stadt/“Gemeinde“ genannt -

und der

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH,

Fritz-Vomfelde-Straße 10,

40547 Düsseldorf

vertreten durch ihren Geschäftsführer, \*\*\*\*\*

und \*\*\*\*\*

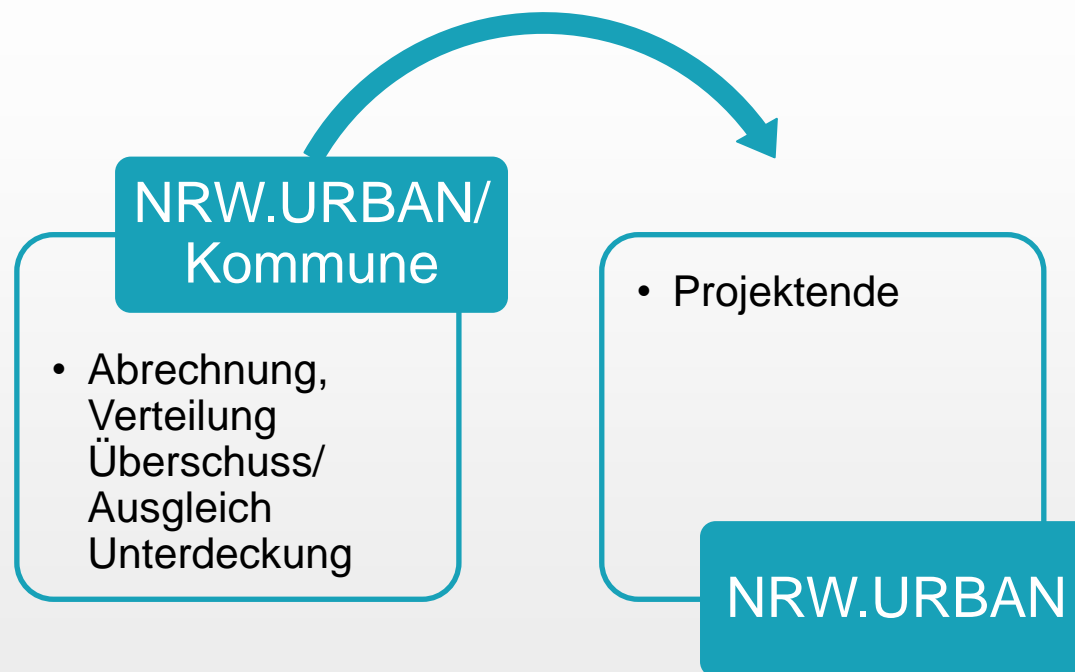
- im folgenden auch „NRW.URBAN“, „treuhänderischer Entwicklungsträger“ oder „Entwicklungsträger“ genannt -

wird folgender Entwicklungsträgervertrag abgeschlossen:

ng  
n  
g  
URBAN



## Phase 3: Abschluss



**NRW.URBAN**

Fritz-Vomfelde-Str. 10  
40547 Düsseldorf

Dr. Franz-Josef Lemmen

Tel.: 0211 54238-373

Fax: 0211 54238-292

Franz-Josef.Lemmen@nrw-urban.de



# Kooperative Baulandentwicklung

## Entscheidungen der Kommune

- Ankaufspreise Grundstücke
- Entwicklungsziele, Nutzungskonzept
- Ausbauweise Erschließung
- Zielgruppenfestlegung Vermarktung
- Verkaufspreise Baugrundstücke

## Zentrales Steuerungsinstrument: Businessplan

| ERGEBNISBLATT - PLAN - gerundet              |                     |                    |                      |                      |                       |                      |                      |                    |                      |
|--|---------------------|--------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Siegen - Baugebietsentwicklung "Wollersberg" |                     |                    |                      |                      |                       |                      |                      |                    |                      |
| Durchführungszeitraum (Jahre)                | 8 Jahre             |                    |                      |                      |                       |                      |                      |                    |                      |
| Bisherige Projektdauer                       | 0 Jahre             |                    |                      |                      |                       |                      |                      |                    |                      |
| Bruttofläche gesamt (m²)                     | 181.631 m²          |                    |                      |                      |                       |                      |                      |                    |                      |
| Nettobauland (m²)                            | 82.342 m²           |                    |                      |                      |                       |                      |                      |                    |                      |
| Stand Businessplan                           | 24.02.2021          |                    |                      |                      |                       |                      |                      |                    |                      |
| Grundenerwerb                                | 4.078.000 €         | 4.078.000 €        | - €                  | - €                  | - €                   | - €                  | - €                  | - €                | - €                  |
| Grundenerwerb Ausgleich                      | - €                 | - €                | - €                  | - €                  | - €                   | - €                  | - €                  | - €                | - €                  |
| Buchwerte städtische Flächen                 | - €                 | - €                | - €                  | - €                  | - €                   | - €                  | - €                  | - €                | - €                  |
| Abbruch/Herrichtung/Altlasten                | 399.000 €           | - €                | - €                  | 298.000 €            | 100.000 €             | - €                  | - €                  | - €                | - €                  |
| Bodenarchäologie                             | - €                 | - €                | - €                  | - €                  | - €                   | - €                  | - €                  | - €                | - €                  |
| Erschließungskosten gesamt                   | 5.438.000 €         | - €                | - €                  | - €                  | 4.078.000 €           | - €                  | - €                  | - €                | 1.359.000 €          |
| Freiflächen/Außenanlagen/Ausgleich           | 3.944.000 €         | - €                | - €                  | - €                  | 2.958.000 €           | - €                  | - €                  | - €                | 986.000 €            |
| Gemeinbedarf                                 | - €                 | - €                | - €                  | - €                  | - €                   | - €                  | - €                  | - €                | - €                  |
| Ingenieurleistungen                          | 1.467.000 €         | - €                | - €                  | 45.000 €             | 1.070.000 €           | - €                  | - €                  | - €                | 352.000 €            |
| Städtebauliche Leistungen                    | 500.000 €           | - €                | 375.000 €            | 125.000 €            | - €                   | - €                  | - €                  | - €                | - €                  |
| Projektmanagement                            | 400.000 €           | 50.000 €           | 50.000 €             | 50.000 €             | 50.000 €              | 50.000 €             | 50.000 €             | 50.000 €           | 50.000 €             |
| Vermessungskosten/Parzellierung Grundstücke  | 380.000 €           | - €                | - €                  | 285.000 €            | - €                   | - €                  | - €                  | - €                | 95.000 €             |
| Bewirtschaftung/Vermarktung                  | 150.000 €           | 19.000 €           | 19.000 €             | 19.000 €             | 19.000 €              | 19.000 €             | 19.000 €             | 19.000 €           | 19.000 €             |
| <b>Ausgaben</b>                              | <b>16.756.000 €</b> | <b>4.147.000 €</b> | <b>444.000 €</b>     | <b>822.000 €</b>     | <b>8.275.000 €</b>    | <b>69.000 €</b>      | <b>69.000 €</b>      | <b>69.000 €</b>    | <b>2.861.000 €</b>   |
| Verkaufserlöse                               | 17.565.000 €        | - €                | - €                  | - €                  | - €                   | 7.026.000 €          | 5.270.000 €          | 3.513.000 €        | 1.757.000 €          |
| <b>Einnahmen</b>                             | <b>17.565.000 €</b> | <b>- €</b>         | <b>- €</b>           | <b>- €</b>           | <b>- €</b>            | <b>7.026.000 €</b>   | <b>5.270.000 €</b>   | <b>3.513.000 €</b> | <b>1.757.000 €</b>   |
| <b>Saldo</b>                                 | <b>809.000 €</b>    | <b>4.147.000 €</b> | <b>- 444.000 €</b>   | <b>- 822.000 €</b>   | <b>- 8.275.000 €</b>  | <b>6.957.000 €</b>   | <b>5.201.000 €</b>   | <b>3.444.000 €</b> | <b>- 1.104.000 €</b> |
| <b>Sollzinsen (1,5%)</b>                     | <b>562.000 €</b>    | <b>62.000 €</b>    | <b>- 70.000 €</b>    | <b>- 83.000 €</b>    | <b>209.000 €</b>      | <b>- 107.000 €</b>   | <b>- 31.000 €</b>    | <b>- €</b>         | <b>- €</b>           |
| <b>Saldo mit Finanzierung</b>                | <b>- €</b>          | <b>4.209.000 €</b> | <b>- 4.723.000 €</b> | <b>- 5.629.000 €</b> | <b>- 14.113.000 €</b> | <b>- 7.263.000 €</b> | <b>- 2.093.000 €</b> | <b>1.392.000 €</b> | <b>247.000 €</b>     |
| <b>Überschuss</b>                            | <b>247.000 €</b>    |                    |                      |                      |                       |                      |                      |                    |                      |

# Kooperative Baulandentwicklung

## Siegen - Baugebietsentwicklung "Wellersberg"

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Durchführungszeitraum (Jahre) | 8 Jahre    |
| Bisherige Projektdauer        | 0 Jahre    |
| Bruttofläche gesamt (m²)      | 181.631 m² |
| Nettobauland (m²)             | 82.342 m²  |
| Stand Businessplan            | 24.02.2021 |

## ERGEBNISBLATT - PLAN - gerundet

|   |
|---|
| Grunderwerb                                 |
| Grunderwerb Ausgleich                       |
| Buchwerte städtische Flächen                |
| Abbruch/Herrichtung/Altlasten               |
| Bodenarchäologie                            |
| Erschließungskosten gesamt                  |
| Freiflächen/Außenanlagen/Ausgleich          |
| Gemeinbedarf                                |
| Ingenieurleistungen                         |
| Städtebauliche Leistungen                   |
| Projektmanagement                           |
| Vermessungskosten/Parzellierung Grundstücke |
| Bewirtschaftung/Vermarktung                 |
| <b>Ausgaben</b>                             |
| Verkaufsgrundstücke                         |
| <b>Einnahmen</b>                            |
| <b>Saldo</b>                                |
| <b>Sollzinsen (1,5%)</b>                    |
| <b>Saldo mit Finanzierung</b>               |
| <b>Überschuss</b>                           |

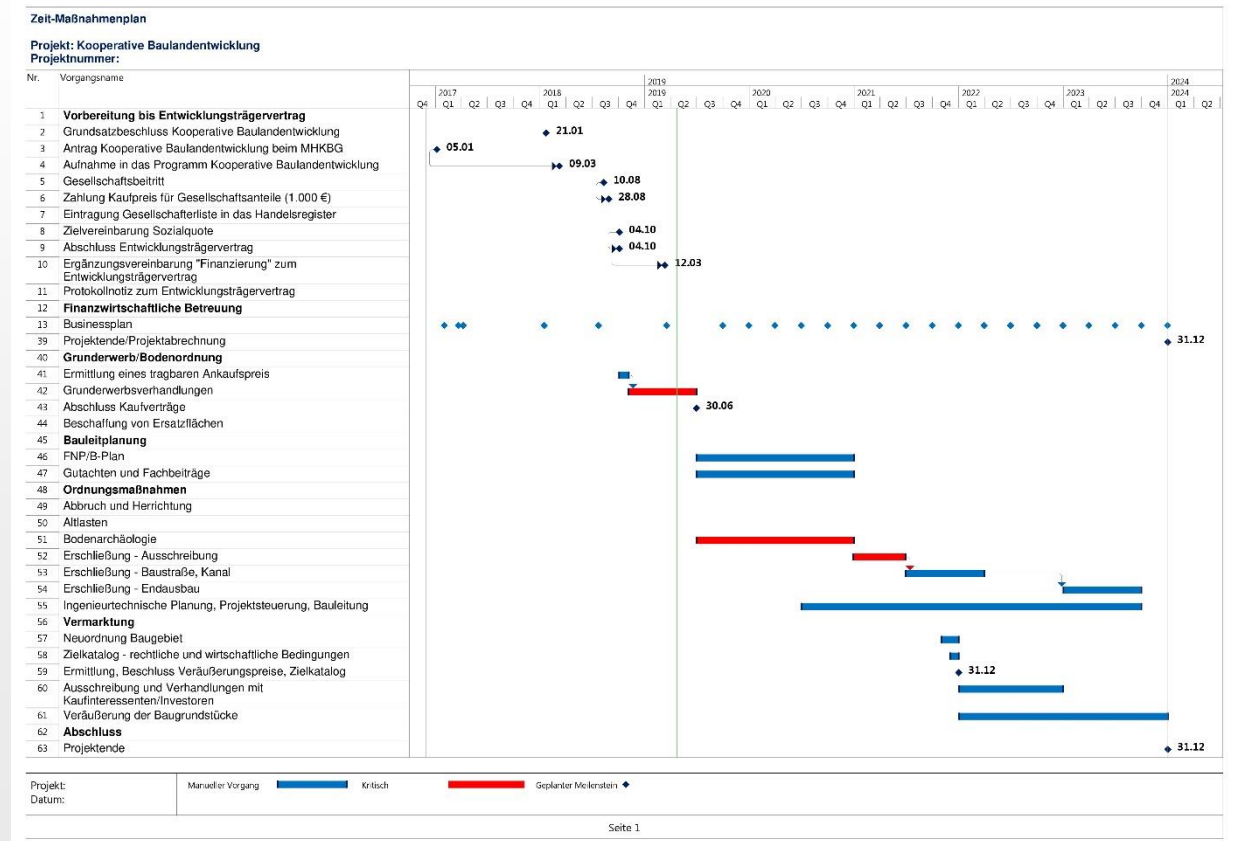
| Gesamt              | 1 . Jahr      | 2 . Jahr      | 3 . Jahr      | 4 . Jahr       | 5 . Jahr      | 6 . Jahr      | 7 . Jahr    | 8 . Jahr      |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|-------------|---------------|
| <b>4.078.000 €</b>  | 4.078.000 €   | - €           | - €           | - €            | - €           | - €           | - €         | - €           |
| - €                 | - €           | - €           | - €           | - €            | - €           | - €           | - €         | - €           |
| - €                 | - €           | - €           | - €           | - €            | - €           | - €           | - €         | - €           |
| <b>399.000 €</b>    | - €           | - €           | 298.000 €     | 100.000 €      | - €           | - €           | - €         | - €           |
| - €                 | - €           | - €           | - €           | - €            | - €           | - €           | - €         | - €           |
| <b>5.438.000 €</b>  | - €           | - €           | - €           | 4.078.000 €    | - €           | - €           | - €         | 1.359.000 €   |
| <b>3.944.000 €</b>  | - €           | - €           | - €           | 2.958.000 €    | - €           | - €           | - €         | 986.000 €     |
| - €                 | - €           | - €           | - €           | - €            | - €           | - €           | - €         | - €           |
| <b>1.467.000 €</b>  | - €           | - €           | 45.000 €      | 1.070.000 €    | - €           | - €           | - €         | 352.000 €     |
| <b>500.000 €</b>    | - €           | 375.000 €     | 125.000 €     | - €            | - €           | - €           | - €         | - €           |
| <b>400.000 €</b>    | 50.000 €      | 50.000 €      | 50.000 €      | 50.000 €       | 50.000 €      | 50.000 €      | 50.000 €    | 50.000 €      |
| <b>380.000 €</b>    | - €           | - €           | 285.000 €     | - €            | - €           | - €           | - €         | 95.000 €      |
| <b>150.000 €</b>    | 19.000 €      | 19.000 €      | 19.000 €      | 19.000 €       | 19.000 €      | 19.000 €      | 19.000 €    | 19.000 €      |
| <b>16.756.000 €</b> | 4.147.000 €   | 444.000 €     | 822.000 €     | 8.275.000 €    | 69.000 €      | 69.000 €      | 69.000 €    | 2.861.000 €   |
| 17.565.000 €        | - €           | - €           | - €           | - €            | 7.026.000 €   | 5.270.000 €   | 3.513.000 € | 1.757.000 €   |
| <b>17.565.000 €</b> | - €           | - €           | - €           | - €            | 7.026.000 €   | 5.270.000 €   | 3.513.000 € | 1.757.000 €   |
| <b>809.000 €</b>    | - 4.147.000 € | - 444.000 €   | - 822.000 €   | - 8.275.000 €  | 6.957.000 €   | 5.201.000 €   | 3.444.000 € | - 1.104.000 € |
| <b>562.000 €</b>    | - 62.000 €    | - 70.000 €    | - 83.000 €    | - 209.000 €    | - 107.000 €   | - 31.000 €    | - €         | - €           |
| - €                 | - 4.209.000 € | - 4.723.000 € | - 5.629.000 € | - 14.113.000 € | - 7.263.000 € | - 2.093.000 € | 1.352.000 € | 247.000 €     |
| <b>247.000 €</b>    |               |               |               |                |               |               |             |               |



# Kooperative Baulandentwicklung

## Die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH

- erwirbt
- finanziert
- plant
- baut
- vermarktet
- steuert
- rechnet ab



## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4  
Bereich: Beigeordneter 4  
Bearbeitet von: Herrn Bockemühl

Siegen, 28.04.2022

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Bauausschuss</b>   | <b>18.05.2022</b> |
| <b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften</b> | <b>19.05.2022</b> |
| <b>Haupt- und Finanzausschuss</b>   | <b>08.06.2022</b> |
| <b>Verkehrsausschuss</b>  | <b>14.06.2022</b> |
| <b>Rat</b>  | <b>15.06.2022</b> |

Kurzbezeichnung:

„Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Siegen  
hier:  
Beschluss der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes“

### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Universitätsstadt Siegen beschließt die öffentliche Auslegung der Stellplatzsatzung für das Stadtgebiet der Universitätsstadt Siegen auf Grundlage des vorliegenden Satzungsentwurfes einschließlich der beigelegten Anlagen und ergänzenden Erläuterungen.

### Sachverhalt / Begründung:

#### Ausgangslage:

Die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen 2018 (§ 48 Absatz 1 Satz 1) sieht vor, dass notwendige Stellplätze und Garagen sowie Fahrradabstellplätze einer baulichen oder sonstigen Anlage, für die ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen sind. Dessen Benutzung ist für diesen Zweck öffentlich-rechtlich zu sichern.

Darauffolgend regelt § 48 Absatz 1 Satz 2 den Vorrang kommunaler Regelungen, da landesweite Regelungen den unterschiedlichen lokalen Bedürfnissen nicht ausreichend Rechnung tragen können. Kommunale Regelungen können sowohl per Bebauungsplan als auch per örtlicher Satzung (§ 89 Absatz 1 Nummer 4) erlassen werden. Letztere erleichtert einer Kommune durch eine umfangreiche Satzungsbefugnis über Umfang und Erfüllungsmodalitäten der Stellplatzpflicht selbst zu entscheiden und damit Einfluss auf die verkehrliche und städtebauliche Entwicklung zu nehmen. Auch wenn sich der direkte Einfluss einer Stellplatzsatzung auf den privaten Raum bezieht, beeinflusst sie als Instrument kommunaler Verkehrsentwicklung indirekt den öffentlichen Raum.

Vornehmliches Ziel ist es, das Parken im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, indem Stellplätze und Fahrradabstellplätze auf den jeweiligen Grundstücken hergestellt werden, die den Bedarf auslösen. Dadurch werden der Verkehrsfluss verbessert, Staus und Gefahrenstellen vermieden sowie das städtebauliche Bild verbessert. Eine Stellplatzsatzung dient in erster Linie dazu, dem aktuellen Ist-Zustand des Stellplatzbedarfes gerecht zu werden. Daher kann diese Satzung nur flankierend zu Maßnahmen der Mobilitätswende beitragen. Sie kann lediglich für den beschränkten Einflussbereich (der Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen im privaten Raum bei genehmigungspflichtigen Vorhaben) Impulse setzen.

Die Landesregierung NRW hat am 14.03.2022 die „Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW)“ erlassen, die am 01.07.2022 in Kraft tritt. Diese Landesverordnung betont den Vorrang kommunaler Stellplatzsatzungen und schreibt ausdrücklich nur das unverzichtbare Minimum an Regelungsinhalten für Stellplätze und Fahrradabstellplätze fest. Für darüber hinausgehende Anforderungen stehen den Kommunen unverändert die Instrumente örtlicher Satzungen zur Verfügung.

#### Regelungsinhalte der Stellplatzsatzung für die Universitätsstadt Siegen:

Mit einer Stellplatzsatzung für das Stadtgebiet der Universitätsstadt Siegen besteht daher die Möglichkeit, detaillierte und auf die örtlichen Anforderungen angepasste Regelungen zu erlassen. Der Satzungsentwurf regelt neben der Anzahl herzustellender Stellplätze und Fahrradabstellplätze unter anderem deren Beschaffenheit und Standort sowie Möglichkeiten der Reduzierung und Ablöse. Für Letztere wurde die bisher geltende Ablösesatzung aus dem Jahr 2003 hinsichtlich der Gebietszonierung und der Ablösebeträge aktualisiert und in die Stellplatzsatzung integriert. Die Satzung gilt nur bei Neuerrichtung, wesentlicher Änderung oder wesentlicher Nutzungsänderung baulicher und sonstiger Anlagen. In Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen können weiterhin abweichende Regelungen getroffen werden.

Der vorliegende Satzungsentwurf orientiert sich grundsätzlich an der neuen Landesverordnung sowie einem Leitfaden mit Mustersatzung des „Zukunftsnetzes Mobilität NRW“. Das Zukunftsnetz hat diesen Leitfaden sowohl in Workshops mit Akteurinnen und Akteuren entsprechender Fachdisziplinen als auch unter Beteiligung kommunaler Spitzenverbände (u. a. dem Städtetag NRW, dem Städte- und Gemeindebund sowie der Arbeitsgemeinschaft fußgänger- und fahrradfreundlicher Städte, Gemeinden und Kreise in NRW) erarbeitet. Somit bietet dieser eine fachlich und rechtlich fundierte Basis, auf welcher der Siegener Satzungsentwurf unter Beteiligung der städtischen Fachabteilungen im Detail ausgearbeitet wurde.

Grundsätzlich wurde den Empfehlungen zu Regeltatbeständen und Rahmenwerten des Leitfadens gefolgt. Diese sind im Satzungsentwurf einschließlich der Anlagen ersichtlich und werden in den ergänzenden Erläuterungen detailliert erklärt. Im Folgenden werden daher nur die im Vergleich zu bisher geltenden Regelungen neuen Regeltatbestände oder wesentlichen Änderungen aufgeführt:

- Neben herzustellenden Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sind nun auch Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Somit ist der zum Abstellen notwendige Teil der Radverkehrsinfrastruktur im privaten Raum herzurichten.
- Bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Bestand kann unter bestimmten Voraussetzungen von der Herstellungspflicht von zusätzlichen Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen abgesehen werden. Damit soll die Schaffung von Wohnraum nicht durch die Stellplatzpflicht verhindert werden, wenn die Herstellung nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.
- Für Vorhaben, bei denen die Stellplätze oder Fahrradabstellplätze nicht auf demselben Grundstück errichtet werden können, setzt die Satzung zumutbare Entfernungen fest.
- Eine Regelung von Zu- und Abfahrtsbreiten an öffentlichen Verkehrsflächen beugt Gefahrenstellen vor und sichert die Qualität des Ortsbildes.
- Zur optischen Auflockerung und umwelt- wie klimafreundlichen Anpassung von größeren Stellplatzanlagen wird für je fünf Stellplätze die Pflanzung eines Baumes gefordert.
- Sowohl bei Stellplätzen als auch bei Fahrradabstellplätzen ab einer gewissen Größe werden Vorbereitungen zur Elektrifizierung festgesetzt. Die Vorbereitung von Stromleitungen zur Ladung von Elektrofahrzeugen wird ohnehin per EU-Gesetz geregelt. Die Regelung zur Vorbereitung von Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder sowie grundsätzliche Anforderung an Fahrradabstellplätze sichern deren Qualität und fördern den Radverkehr.
- Reduzierungsmöglichkeiten für die Anzahl herzustellender Stellplätze:
  - Durch die Kopplung der Herstellungspflicht an Lage und Angebotsqualität des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) werden Anreize zum Umstieg vom motorisierten Individualverkehr auf andere Verkehrsträger gesetzt. Der „ÖPNV-Abzug“ basiert dabei auf festgelegten Kriterien der Angebotsqualität. In gut angebundenen Lagen ist der Umstieg vom Pkw auf den ÖPNV wesentlich einfacher und wahrscheinlicher als in ländlichen Stadtteilen. Stellplätze können folglich dort sinnvoll reduziert werden, wo der Umstieg leicht gelingen kann.
  - Bis zu 25 % der Stellplätze können durch zusätzliche Fahrradabstellplätze ersetzt werden. Dies setzt einen Anreiz zur Förderung des Radverkehrs.
  - Aussetzungsmöglichkeiten durch besondere Mobilitätsmaßnahmen setzen Anreize für alternative Fortbewegungsarten. Aussetzungen sind bereits ab fünf herzustellenden Stellplätzen möglich, erscheinen aber erst für größere Stellplatzbedarfe lohnenswert. Da hierbei im interkommunalen und fachlichen Diskurs bisher wenige Erfahrungswerte vorliegen, werden vorerst geringe Aussetzungsanteile festgesetzt.
- Die Ablösebeträge für Stellplätze wurden unter Berücksichtigung aktueller Bau- und Grunderwerbskosten angepasst. Neben gegenwärtigen Baukosten wurden die Grunderwerbskosten durch über die jeweilige Fläche gemittelte Bodenrichtwerte von



2022 GIS-basiert ermittelt. Dies stellt eine statistisch belastbare Berechnungsgrundlage dar. Zudem wurden die Gebietszonierungen genauer untersucht und von bisher drei auf fünf Zonen erweitert. Dies gewährleistet eine praxisnähere Zuordnung von Ablösebeträgen.

- Der maximale Reduzierungs- und Ablöseanteil von insgesamt 50 % gewährleistet, dem Mindestmaß des Stellplatzbedarfes gerecht zu werden.
- Fahrradabstellplätze können nicht reduziert oder abgelöst werden.
- Die Anzahl herzustellender Stellplätze und Fahrradabstellplätze orientieren sich grundsätzlich an den Mittelwerten der empfohlenen Spanne des Leitfadens. Dies gewährleistet in erster Linie, dass aktuellen Bedarfen Rechnung getragen wird.
- Die Stellplatzsatzung kann immer nur einen gewissen Generalisierungsgrad für herzustellende Stellplätze und Fahrradabstellplätze über alle möglichen Nutzungsarten, Gebietszonen, Reduzierungs- und Ablösemöglichkeiten hinweg bieten. Daher lässt die Satzung unter bestimmten Voraussetzungen bei einzelnen Regelungstatbeständen eine Einzelfallberechnung sowie Spielraum für abweichende Festlegungen in begründeten Ausnahmefällen zu. Die Entscheidung über diese obliegt stets der Universitätsstadt Siegen.

Als Anlage und Bestandteil der Satzung gelten die Richtzahltablette, die Tabellen der Reduzierung nach Lage und Qualität der ÖPNV-Anbindung und der Aussetzungsmöglichkeiten durch besondere Mobilitätsmaßnahmen sowie die kartographische Darstellung der Gebietszonierung. Der Satzung liegen zudem ergänzende Erläuterungen bei, die die Regelungsinhalte und deren Hintergrund detailliert erklären.

#### Weiteres Vorgehen:

Nach Beschluss zur Offenlage erfolgen die öffentliche Bekanntmachung und externe Beteiligung. Die Stellungnahmen werden anschließend geprüft und der Satzungsentwurf gegebenenfalls überarbeitet. Der Beschluss zum Erlass der Satzung soll nach aktuellem Stand in der Ratssitzung am 14.09.2022 erfolgen, wonach die Satzung in Kraft treten kann.

Darüber hinaus ist in den ersten Jahren nach Erlass der Stellplatzsatzung eine regelmäßige (voraussichtlich jährliche) Evaluation geplant, um die vielen detaillierten Regelungen zu prüfen und gegebenenfalls nachzubessern.

Finanzielle Auswirkungen ☐ ja ☒ nein

|                           |                       |                          |  |  |
|---------------------------|-----------------------|--------------------------|--|--|
| Gesamtkosten der Maßnahme | jährliche Folgekosten | Finanzierung Eigenanteil | Finanzierung objektbezogene Einzahlungen | Abstimmung mit dem Kämmerer<br><input type="checkbox"/> ist erfolgt.<br><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/<br>Investitionscode<br><br>Sachkonto |
|--|--|-------------------------------|----------------------------------|--|

## Klimaschutz

| Klimarelevanz   | Veränderungen CO <sub>2</sub> -Emissionen  | Übereinstimmung mit den Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen                               | Bestehen alternative Handlungsoptionen?                      |
|---|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nein<br><input type="checkbox"/> Ja, positiv<br><input type="checkbox"/> Ja, negativ<br><input type="checkbox"/> Prüfbedarf   | <input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion<br><input type="checkbox"/> geringe Reduktion<br><input type="checkbox"/> geringe Erhöhung<br><input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung | <input type="checkbox"/> Ja<br><input type="checkbox"/> Nein<br><input type="checkbox"/> Unbekannt | <input type="checkbox"/> Nein<br><input type="checkbox"/> Ja |
| <b>Erläuterung Klimarelevanz</b>  |  |  |  |
| <b>Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)</b><br>Einerseits erhöht die Herstellungspflicht von Stellplätzen den Grad der Flächenversiegelung und kann bei hohen Richtzahlen den motorisierten Individualverkehr fördern. Andererseits weist die Richtzahlentabelle jedoch größtenteils mittlere Richtzahlen im Vergleich zu den empfohlenen Spannen des Leitfadens auf. Zudem wird der öffentliche Raum vom ruhenden Verkehr entlastet, wodurch der Verkehrsfluss verbessert wird. Dadurch werden auch der ÖPNV sowie der Rad- und Fußverkehr attraktiver. Darüber hinaus werden erstmals verbindlich Fahrradabstellplätze gefordert und der kommunale Satzungsentwurf setzt einige Anreize zum Umstieg auf andere Verkehrsträger. Eine belegbare Aussage ist aufgrund des komplexen Sachverhalts und des indirekten Einflusses der Satzung auf den Verkehr im öffentlichen Raum daher nicht möglich. |  |  |  |

i. V.

gez.

Henrik Schumann  
 Stadtbaurat

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

## **Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Siegen**

Der Rat der Universitätsstadt Siegen hat in seiner Sitzung am [\[Datum\]](#) aufgrund der §§ 48 Abs. 1, 89 Abs. 1 Nr. 4, 5 und 7 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. 1994, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353), folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Universitätsstadt Siegen. Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen, die von Regelungen dieser Satzung abweichen, bleiben unberührt.

### **§ 2**

#### **Herstellungspflicht und Begriffe**

- (1) Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, sind notwendige Stellplätze (im Folgenden „Stellplätze“) und notwendige Abstellplätze für Fahrräder (im Folgenden „Fahrradabstellplätze“) in ausreichender Anzahl herzustellen.
- (2) <sup>1</sup>Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen und sonstigen Anlagen fertigzustellen. <sup>2</sup>Stellplätze und Fahrradabstellplätze können auch in Form von Garagen nachgewiesen werden. <sup>3</sup>Die notwendigen Stellplätze dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.
- (3) Für Stellplätze, deren Nutzung Menschen mit Behinderung vorbehalten ist, gilt ausschließlich die Rechtsverordnung gemäß § 49 Bauordnung NRW. §§ 13, 88 Sonderbauverordnung NRW bleiben unberührt.

### **§ 3**

#### **Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze**

- (1) <sup>1</sup>Die Anzahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergibt sich aus der Anlage Nr. 1 zu dieser Satzung und den nachfolgenden Regelungen. <sup>2</sup>Besteht tatsächlich ein geringerer oder höherer Bedarf an Stellplätzen und/oder Fahrradabstellplätzen als die Richtzahlentabelle in Anlage Nr. 1 vorgibt, legt die Bauherrschaft dies anhand einer begründeten Einzelfallberechnung dar. <sup>3</sup>Besteht aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde ein geringerer oder höherer Bedarf, teilt sie dies unter Angabe der maßgeblichen Gründe der Bauherrschaft mit und fordert sie auf, eine begründete Einzelfallberechnung vorzulegen. <sup>4</sup>Die Anwendung eines aus der Einzelfallbetrachtung hervorgehenden Stellplatzansatzes sowie möglicher Abweichungen obliegt der Universitätsstadt Siegen.
- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage Nr. 1 nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage Nr. 1 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.
- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. Eine solche wechselseitige Benutzung ist bei öffentlich-rechtlicher Sicherung auch bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze und der Fahrradabstellplätze verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung zulässig.

- (4) Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Nur bei Wohngebäuden der Ziffer 1.1 der Anlage Nr. 1 zu dieser Satzung sind zwei hintereinander liegende Stellplätze zulässig, sofern diese eindeutig der gleichen Wohneinheit zugeordnet werden.
- (5) Werden in einem vor dem Inkrafttreten der Satzung fertiggestellten Gebäude
1. in Folge einer Nutzungsänderung oder
  2. durch Ausbau und/oder Neubau des Dachgeschosses
- erstmalig oder zusätzlich Wohnungen geschaffen, so brauchen Stellplätze und/oder Fahrradabstellplätze nicht hergestellt zu werden, soweit die Herstellung von Stellplätzen und/oder Fahrradabstellplätzen auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. In diesem Fall ist ein Nachweis seitens der Bauherrschaft verpflichtend.
- (6) Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze oder der Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, ist kaufmännisch auf ganze Zahlen ab- oder aufzurunden. Gerundet wird dabei nach einer eventuellen Reduzierung nach Maßgabe der folgenden Absätze.
- (7) Die Anzahl herzustellender Stellplätze kann nach Lage und Qualität der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr unter den in Anlage Nr. 2 genannten Voraussetzungen um bis zu 30 % reduziert werden. Der verpflichtende Nachweis der Voraussetzungen zur Reduzierung ist seitens der Bauherrschaft zu erbringen.
- (8) Bis zu 25 % der Stellplätze, maximal jedoch 25 Stellplätze, können durch die Schaffung von zusätzlichen Fahrradabstellplätzen ersetzt werden. Dabei sind für je einen ganzen Stellplatz vier Fahrradabstellplätze herzustellen.
- (9) <sup>1</sup>Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann durch besondere Mobilitätsmaßnahmen gemäß der Anlage Nr. 3 für besondere Maßnahmen zu dieser Satzung um maximal 20 % ausgesetzt werden, solange und soweit nachgewiesen wird, dass der Stellplatzbedarf durch diese Maßnahmen nachhaltig verringert wird und soweit nach Abs. 1 mehr als 5 Stellplätze notwendig sind. <sup>2</sup>Bei Vorhaben in Gebietszone 1 ist eine Aussetzung ebenfalls bei bis zu 5 Stellplätzen möglich. <sup>3</sup>Die besonderen Maßnahmen sind öffentlich-rechtlich zu sichern. <sup>4</sup>Wird eine Maßnahme nach Satz 1 über die gesamte Dauer einer befristeten Aussetzung der Stellplatzpflicht vorgehalten, gilt die Stellplatzpflicht nach Ablauf dieses Zeitraums insoweit als erfüllt. <sup>5</sup>Die Aussetzung ist zu widerrufen, wenn innerhalb des Aussetzungszeitraumes der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Aussetzung der Stellplatzpflicht noch erfüllt sind, nicht mehr erbracht wird. <sup>6</sup>Der Widerruf der Aussetzung aufgrund der Nichtvorhaltung der vereinbarten besonderen Maßnahmen oder der Nichteinhaltung der Nachweispflicht zieht eine nachträgliche Herstellungs- oder Ablösepflicht nach sich. <sup>7</sup>Sofern ausgesetzte Stellplätze abgelöst werden sollen, gilt der zum Zeitpunkt der Ablösung maßgebliche Ablösungsbetrag.

#### **§ 4**

##### **Standort, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen**

- (1) <sup>1</sup>Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in zumutbarer Entfernung, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. <sup>2</sup>Zumutbar ist eine fußläufige Entfernung notwendiger Stellplätze zum Baugrundstück von maximal 500 m, bei Wohnungsbauvorhaben von maximal 300 m. <sup>3</sup>Bei notwendigen Fahrradabstellplätzen darf die Entfernung zum Baugrundstück maximal 100 m betragen. <sup>4</sup>Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall bestimmt werden, dass die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.

- (2) Stellplätze müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.
- (3) Stellplätze sind gemäß § 125 der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO) vom 02.12.2016 in der jeweils gültigen Fassung herzustellen.
- (4) Zu- und Abfahrten zu Stellplätzen dürfen an der öffentlichen Verkehrsfläche maximal 3,50 m breit sein. Unter Berücksichtigung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs kann mit allen an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Breiten der Zu- und Abfahrten in der Summe auf maximal 7,50 m abgewichen werden, wenn diese maximal 50 % der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche ausmachen.
- (5) Auf die Anforderungen an eine gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.
- (6) <sup>1</sup>Werden auf einem Grundstück mehr als vier Stellplätze geschaffen, ist für je fünf Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum und dem Standort entsprechender Wuchs innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen. <sup>2</sup>Die Pflanzorte sind so zu wählen, dass durch die Bäume der Eindruck der befestigten Grundstücksfläche abgemildert wird. <sup>3</sup>Die Bäume sind wie folgt fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten: <sup>4</sup>Laubbaum 1. Ordnung mit Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm und Drahtballierung oder vergleichbar. <sup>5</sup>Reine Kugelformen sind ausgeschlossen. <sup>6</sup>Sie sind bei Verlust durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. <sup>7</sup>Auf die Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. und DIN Norm Nr. 18916 wird verwiesen.
- (7) Fahrradabstellplätze müssen
1. von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge verkehrssicher und leicht erreichbar sein,
  2. einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen,
  3. einzeln leicht zugänglich sein und
  4. eine Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben.
- (8) Jeder 13. Fahrradabstellplatz muss durch eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> zum Abstellen von Kinder- oder Lastenanhängern bzw. Lastenfahrrädern geeignet sein.
- (9) <sup>1</sup>Bei einer Anzahl von 10 oder mehr Fahrradabstellplätzen ist für mindestens 2 Fahrradabstellplätze die Vorbereitung der Stromleitung für die Ladung von Elektrofahrrädern vorzusehen. <sup>2</sup>Ab einer Anzahl von 20 Fahrradabstellplätzen ist für mindestens 25 % der herzustellenden Fahrradabstellplätze die Vorbereitung der Stromleitung für die Ladung von Elektrofahrrädern vorzusehen. <sup>3</sup>§ 3 Abs. 6 gilt entsprechend.

## **§ 5**

### **Ablösung**

- (1) <sup>1</sup>Auf die Herstellung notwendiger Stellplätze kann seitens der Universitätsstadt Siegen verzichtet werden,
1. wenn ihre Herstellung nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist oder,
  2. wenn ihre Herstellung aus städtebaulichen Gründen untersagt ist oder,
  3. wenn und soweit nicht im Einzelfall wegen der Anzahl der Stellplätze oder der besonderen örtlichen Verhältnisse eine erhebliche Beeinträchtigung des ruhenden oder fließenden Verkehrs unter Berücksichtigung auch der Belange des Fußgänger- und Fahrradverkehrs zu erwarten ist.

<sup>2</sup>Die zur Herstellung Verpflichteten zahlen in diesem Falle einen Geldbetrag zur Ablösung an die Universitätsstadt Siegen nach Maßgabe der folgenden Absätze. <sup>3</sup>Fahrradabstellplätze sind nicht ablösefähig.

(2) <sup>1</sup>Es sind maximal 50 % der Stellplätze, höchstens aber 50 Stellplätze, ablösefähig. <sup>2</sup>Insgesamt darf die Anzahl der Stellplätze durch Aussetzung, Ablöse und Ersatz durch Fahrradabstellplätze maximal um 50 % reduziert werden. <sup>3</sup>Es sind nur ganze Stellplätze ablösefähig.

(3) <sup>1</sup>Für die Heranziehung zur Zahlung eines Geldbetrages gemäß Abs. 1 wird das Gebiet der Universitätsstadt Siegen in folgende Gebietszonen gegliedert und wie folgt allgemein umschrieben:

**<sup>2</sup>Gebietszone I umfasst**

- den Bereich der historischen Altstadt sowie
- unmittelbar angrenzende Bereiche, die der Altstadt zugeordnet werden können.

**<sup>3</sup>Gebietszone II umfasst**

- a) den Stadtteil Siegen-Mitte im Bereich der Innenstadt (Unterstadt) sowie
- b) die Stadtteilzentren Weidenau und Geisweid.

**<sup>4</sup>Gebietszone III umfasst**

- den Bereich bandartig entlang der Hauptverkehrsstraßen Weidenauer Straße, Hagener Straße, Sandstraße, Koblenzer Straße, Spandauer Straße, Frankfurter Straße, Leimbachstraße (je ausschließlich der Zonen I und II) sowie
- die Stadtteilzentren Seelbach, Kaan-Marienborn, Eiserfeld und Niederschelden.

**<sup>5</sup>Gebietszone IV umfasst**

- in Eiserfeld den Bereich bandartig entlang der Freiengründer Straße bis zur Trinitatiskirche einschließlich Marktplatz,
- den Bereich Eiserfeld-Eisenhut entlang der Eiserfelder Straße unter Einschluss des IHW-Parks,
- in Weidenau den Bereich „Auf den Hütten“ sowie
- in Geisweid den Bereich „Birlenbacher Hütte“.

**<sup>6</sup>Gebietszone V umfasst das übrige Stadtgebiet.**

<sup>7</sup>Die genauen Grenzen der Gebietszonen sind in den als Bestandteil dieser Satzung beigegeführten Plänen (Anlage Nr. 4) dargestellt. <sup>8</sup>Die Gebietszone I ist in der Originalfassung in der Farbe „gelb“, die Gebietszone II a in der Farbe „dunkelblau“, die Gebietszone II b in der Farbe „hellblau“, die Gebietszone III in der Farbe „orange“ und die Gebietszone IV in der Farbe „grün“ dargestellt. <sup>9</sup>Die Gebietszone V umfasst das übrige Stadtgebiet und hat keine farbliche Kennzeichnung.

(4) Der Geldbetrag je Stellplatz wird

|   |            |
|---|------------|
| 1. in Gebietszone I auf   | 5.290,00 € |
| 2. in Gebietszone II  |            |
| a. im Stadtteil Siegen-Mitte im Bereich der Innenstadt (Unterstadt) auf | 9.380,00 € |
| b. in den Stadtteilzentren Weidenau und Geisweid auf                    | 4.050,00 € |
| 3. in Gebietszone III auf   | 3.720,00 € |
| 4. in Gebietszone IV auf  | 3.070,00 € |
| 5. in Gebietszone V auf   | 3.550,00 € |

festgelegt. Maßgebend für die Zuordnung zu einer Gebietszone ist die Lage des Grundstücks, auf dem das Vorhaben, das die Stellplatzpflicht auslöst, durchgeführt werden soll.

- (5) Einmal geleistete Ausgleichsbeträge aus vorherigen Nutzungen sind dem Grundstück zuzurechnen.
- (6) <sup>1</sup>Über die Möglichkeit der Ablösung entscheidet die Universitätsstadt Siegen auf Antrag. <sup>2</sup>Die Ablösung lässt Rechte hinsichtlich Stellplätzen oder Garagen und Abstellplätzen, die mit den Beträgen geschaffen werden, nicht entstehen. <sup>3</sup>Ein Anspruch auf Ablöse besteht nicht.

## **§ 6**

### **Abweichungen**

Abweichungen von dieser Satzung können in begründeten Ausnahmefällen gemäß § 69 Bauordnung NRW 2018 zugelassen werden, wenn sie mit der Zielsetzung der Satzung vereinbar sind. Über die Zulässigkeit von Abweichungen, gegebenenfalls einschließlich der Nachweispflicht durch Gutachten, entscheidet die Universitätsstadt Siegen.

## **§ 7**

### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 22 Bauordnung NRW handelt, wer
1. entgegen § 2 Abs. 1 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Stellplatzbedarf oder Mehrbedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in ausreichender Zahl hergestellt zu haben oder
  2. die Verpflichtung nach § 4 Abs. 6 zur Baumpflanzung und -unterhaltung nicht einhält.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000 Euro geahndet werden.

## **§ 8**

### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am [\[Datum\]](#) in Kraft. Gleichzeitig tritt die „Satzung über die Festlegung der Gebietszonen und die Höhe des Geldbetrages nach § 51 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NW)“ (Ordnungsziffer 63.010, Ratsbeschluss vom 05.02.2003) außer Kraft.
- (2) Bei Vorhaben, bei denen das bauaufsichtliche Verfahren vor dem Inkrafttreten dieser Satzung eingeleitet worden ist oder bei denen bereits ein noch gültiger, rechtswirksamer Vorbescheid erteilt wurde, gilt das neue Recht nur, soweit es für die Bauherrschaft günstigere Regelungen enthält. Ausgenommen sind Verlängerungen der Gültigkeit gemäß § 77 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen nach Inkrafttreten dieser Satzung.

(Ort, Datum, Siegel)      (Bürgermeister)

## Anlage Nr. 1 zu § 3: Richtzahlentabelle

Abkürzungsverzeichnis:

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| WE      | Wohneinheit              |
| BGF     | Bruttogeschossfläche     |
| Stpl.   | Notwendiger Stellplatz   |
| Abstpl. | Notwendiger Abstellplatz |

| Nr.      | Nutzungsart  | Zahl der Stellplätze für Pkw  | Zahl der Abstellplätze für Fahrräder <sup>1</sup>                               |
|----------|--|---|---|
| <b>1</b> | <b>Wohngebäude und Wohnheime</b>   |   |   |
| 1.1      | Ein- und Zweifamilienhäuser  | 1,5 je WE   | Kein Nachweis erforderlich, bei Bedarf 2 Abstpl. je WE                          |
| 1.2      | Mehrfamilienhäuser (ab 3 WE)   | 1,3 je WE   | 1,5 Abstpl. je WE   |
| 1.3      | Kinder- und Jugendwohnheime  | 1 Stpl. je 10 Betten, davon 10 % Besucheranteil   | 1 Abstpl. je 3 Betten, davon 10 % Besucheranteil                                |
| 1.4      | Pflegeheime, Seniorenwohnheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderung                                       | 1 Stpl. je 8 Betten, davon 10 % Besucheranteil  | 1 Abstpl. je 20 Betten, mindestens 3 Abstpl. davon 10 % Besucheranteil          |
| 1.5      | Studierenden- und sonstige Wohnheime   | 1 Stpl. je 5 Betten, jedoch mindestens 2 Stpl., davon 10 % Besucheranteil                 | 1 Abstpl. je 1 Bett, davon 10 % Besucheranteil                                  |
| <b>2</b> | <b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>  |   |   |
| 2.1      | Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein   | 1 Stpl. je 35 m² Nutzfläche, davon 10 % Besucheranteil                                    | 1 Abstpl. je 40 m² Nutzfläche, davon 10 % Besucheranteil                        |
| 2.2      | Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o. ä.) | 1 Stpl. je 25 m² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl., davon 75 % Besucheranteil         | 1 Abstpl. je 40 m² Nutzfläche, davon 75 % Besucheranteil                        |
| <b>3</b> | <b>Verkaufsstätten</b>   |   |   |
| 3.1      | Verkaufsstätten bis 800 m² Verkaufsfläche  | 1 Stpl. je 40 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl., davon 75 % Besucheranteil | 1 Abstpl. je 40 m² Verkaufsnutzfläche, davon 75 % Besucheranteil                |
| 3.2      | Verkaufsstätten mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche   | 1 Stpl. je 20 m² Verkaufsnutzfläche, davon 75 % Besucheranteil                            | 1 Abstpl. je 50 m² Verkaufsnutzfläche, davon 75 % Besucheranteil                |
| 3.3      | Verkaufsstätten mit großen Ausstellungsflächen (z. B. Autohäuser, Möbelhäuser etc.)                          | 1 Stpl. je 75 m² Verkaufsnutzfläche, davon 75 % Besucheranteil                            | 1 Abstpl. je 150 m² Verkaufsnutzfläche, davon 75 % Besucheranteil               |
| <b>4</b> | <b>Versammlungsstätten außer Sportstätten, Kirchen</b>   |   |   |
| 4.1      | Versammlungsstätten  | 1 Stpl. je 5 Sitzplätze, davon 90 % Besucheranteil  | 1 Abstpl. je 25 Sitzplätze, davon 90 % Besucheranteil                           |
| 4.2      | Kirchen und andere Räume, die der Religionsausübung dienen   | 1 Stpl. je 20 Plätze, davon 90 % Besucheranteil   | 1 Abstpl. je 25 Plätze, davon 90 % Besucheranteil                               |
| <b>5</b> | <b>Sportstätten</b>  |   |   |
| 5.1      | Sportplätze  | 1 Stpl. je 250 m² Sportplatzfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze               | 1 Abstpl. je 250 m² Sportplatzfläche, zusätzlich 1 Abstpl. je 15 Besucherplätze |
| 5.2      | Spiel- und Sporthallen   | 1 Stpl. je 50 m² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze                    | 1 Abstpl. je 50 m² Hallenfläche, zusätzlich 1 Abstpl. je 15 Besucherplätze      |
| 5.3      | Freibäder und Freiluftbäder  | 1 Stpl. je 200 m² Grundstücksfläche   | 1 Abstpl. je 100 m² Grundstücksfläche   |



| <b>Nr.</b> | <b>Nutzungsart</b>   | <b>Zahl der Stellplätze für Pkw</b>  | <b>Zahl der Abstellplätze für Fahrräder<sup>1</sup></b>   |
|------------|--|--|---|
| 5.4        | Hallenbäder  | 1 Stpl. je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze   | 1 Abstpl. je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Abstpl. je 10 Besucherplätze  |
| 5.5        | Reitanlagen  | 1 Stpl. je 3 Pferdeeinstellplätze  | 1 Abstpl. je 3 Pferdeeinstellplätze   |
| 5.6        | Fitnesscenter  | 1 Stpl. je 15 m <sup>2</sup> Sportfläche, davon 90 % Besucheranteil  | 1 Abstpl. je 15 m <sup>2</sup> Sportfläche, davon 90 % Besucheranteil   |
| 5.7        | Tennisanlagen  | 2 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucherplätze  | 1 Abstpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Abstpl. je 20 Besucherplätze   |
| 5.8        | Bootshäuser und Bootsliegeplätze                                     | 1 Stpl. je 5 Boote   | 1 Abstpl. je 2 Boote  |
| <b>6</b>   | <b>Gaststätten, Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe</b>     |  |   |
| 6.1        | Gaststätten  | 1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Gastraum, davon 75 % Besucheranteil   | 1 Abstpl. je 10 m <sup>2</sup> Gastraum, davon 80 % Besucheranteil  |
| 6.2        | Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe         | 1 Stpl. je 4 Betten, davon 75 % Besucheranteil, für zugehörigen Restaurationsbetrieb zusätzlich Stpl. nach Nr. 6.1 | 1 Abstpl. je 10 Betten, mindestens 2 Abstpl., davon 75 % Besucheranteil; für zugehörigen Restaurationsbetrieb zusätzlich Stpl. nach Nr. 6.1 |
| 6.3        | Tanzlokale, Diskotheken  | 1 Stpl. je 6 m <sup>2</sup> Gastraum, davon 90 % Besucheranteil  | 1 Abstpl. je 6 m <sup>2</sup> Gastraum, davon 90 % Besucheranteil   |
| 6.4        | Jugendherbergen  | 1 Stpl. je 10 Betten, davon 25 % Besucheranteil  | 1 Abstpl. je 7 Betten, davon 90 % Besucheranteil  |
| 6.5        | Sonstige Vergnügungsstätten  | 1 Stpl. je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens jedoch 3 Stpl.   | 1 Abstpl. je 15 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens jedoch 3 Abstpl.  |
| <b>7</b>   | <b>Krankenhäuser und Kliniken</b>                                    |  |   |
| 7.1        | Universitätskliniken und ähnliche Lehrkrankenhäuser                  | 1 Stpl. je 3 Betten, zusätzlich Stellplätze nach 2.2, davon 50 % Besucheranteil                                    | 1 Abstpl. je 15 Betten, zusätzlich Abstellplätze nach 2.2, davon 20 % Besucheranteil  |
| 7.2        | Krankenhäuser, Kliniken und Kureinrichtungen                         | 1 Stpl. je 4 Betten, zusätzlich Stellplätze nach 2.2, davon 60 % Besucheranteil                                    | 1 Abstpl. je 25 Betten, zusätzlich Abstellplätze nach 2.2, davon 20 % Besucheranteil  |
| <b>8</b>   | <b>Bildungseinrichtungen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>      |  |   |
| 8.1        | Kindergärten, Kindertagesstätten                                     | 1 Stpl. je 20 Kinder, jedoch mindestens 2 Stpl.  | 1 Abstpl. je 10 Kinder, jedoch mindestens 2 Abstpl., davon 50 % Besucheranteil  |
| 8.2        | Grundschulen   | 1 Stpl. je 30 Schüler  | 1 Abstpl. je 4 Schüler, davon 10 % Besucheranteil   |
| 8.3        | Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen | 1 Stpl. je 25 Schüler, zusätzlich 1 Stpl. je 5–10 Schüler ab 18 Jahren   | 1 Abstpl. je 2 Schüler, davon 5 % Besucheranteil  |
| 8.4        | Förderschulen  | 1 Stpl. je 15 Schüler  | 1 Abstpl. je 10 Schüler, davon 25 % Besucheranteil  |
| 8.5        | Fachhochschulen, Universitäten                                       | 1 Stpl. je 10 Studierende  | 1 Abstpl. je 6 Studierende, davon 20 % Besucheranteil   |
| 8.6        | Sonstige Fortbildungseinrichtungen                                   | 1 Stpl. je 6 Teilnehmerplätze  | 1 Abstpl. je 4 Teilnehmerplätze, davon 10 % Besucheranteil  |
| 8.7        | Jugendzentren  | 1 Stpl. je 150 m <sup>2</sup> Nutzfläche   | 1 Abstpl. je 15 m <sup>2</sup> Nutzfläche, davon 90 % Besucheranteil  |
| <b>9</b>   | <b>Gewerbliche Anlagen</b>   |  |   |
| 9.1        | Handwerks- und Industriebetriebe                                     | 1 Stpl. je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je drei Beschäftigte, davon 10 % Besucheranteil                       | 1 Abstpl. je 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je drei Beschäftigte, davon 10 % Besucheranteil  |
| 9.2        | Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze            | 1 Stpl. je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je drei Beschäftigte, davon 10 % Besucheranteil                      | 1 Abstpl. je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je drei Beschäftigte, davon 10 % Besucheranteil   |

| <b>Nr.</b> | <b>Nutzungsart</b>                 | <b>Zahl der Stellplätze für Pkw</b>   | <b>Zahl der Abstellplätze für Fahrräder<sup>1</sup></b>  |
|------------|------------------------------------|---|--|
| 9.3        | Kraftfahrzeugwerkstätten           | 6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand  | 1 Abstpl. je 6 Wartungs- oder Reparaturstände, mindestens 3  |
| 9.4        | Tankstellen                        | 2 Stpl.; mit Verkaufsstätte zusätzlich Stpl. nach 3.1                             | 1 Abstpl.; mit Verkaufsstätte zusätzlich Abstpl. nach 3.1  |
| <b>10</b>  | <b>Verschiedenes</b>               |   |  |
| 10.1       | Kleingartenanlagen                 | 1 Stpl. je 3 Kleingärten  | 1 Abstpl. je 2 Kleingärten, davon 90 % Besucheranteil  |
| 10.2       | Begräbnisstätten (z. B. Friedhöfe) | 1 Stpl. je 2.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stpl.     | 1 Abstpl. je 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 2 Abstpl. je Eingang, davon 90 % Besucheranteil |
| 10.3       | Sonnenstudios                      | 1 Stpl. je 4 Sonnenbänke, jedoch mindestens 2 Stpl., davon 90 % Besucheranteil    | 1 Abstpl. je 4 Sonnenbänke, jedoch mindestens 2 Abstpl., davon 90 % Besucheranteil                                     |
| 10.4       | Waschsalons                        | 1 Stpl. je 6 Waschmaschinen, jedoch mindestens 2 Stpl., davon 90 % Besucheranteil | 1 Abstpl. je 6 Waschmaschinen, jedoch mindestens 2 Abstpl., davon 90 % Besucheranteil                                  |
| 10.5       | Museen und Ausstellungsgebäude     | 1 Stpl. je 200 m <sup>2</sup> Ausstellungsfläche, davon 80 % Besucheranteil       | 1 Abstpl. je 100 m <sup>2</sup> Ausstellungsfläche, mindestens 5 Abstpl., davon 80 % Besucheranteil                    |

<sup>1</sup>Ein Anteil von 10 % der Fahrradabstellplätze kann für Lastenräder/Kinderanhänger vorgesehen werden.

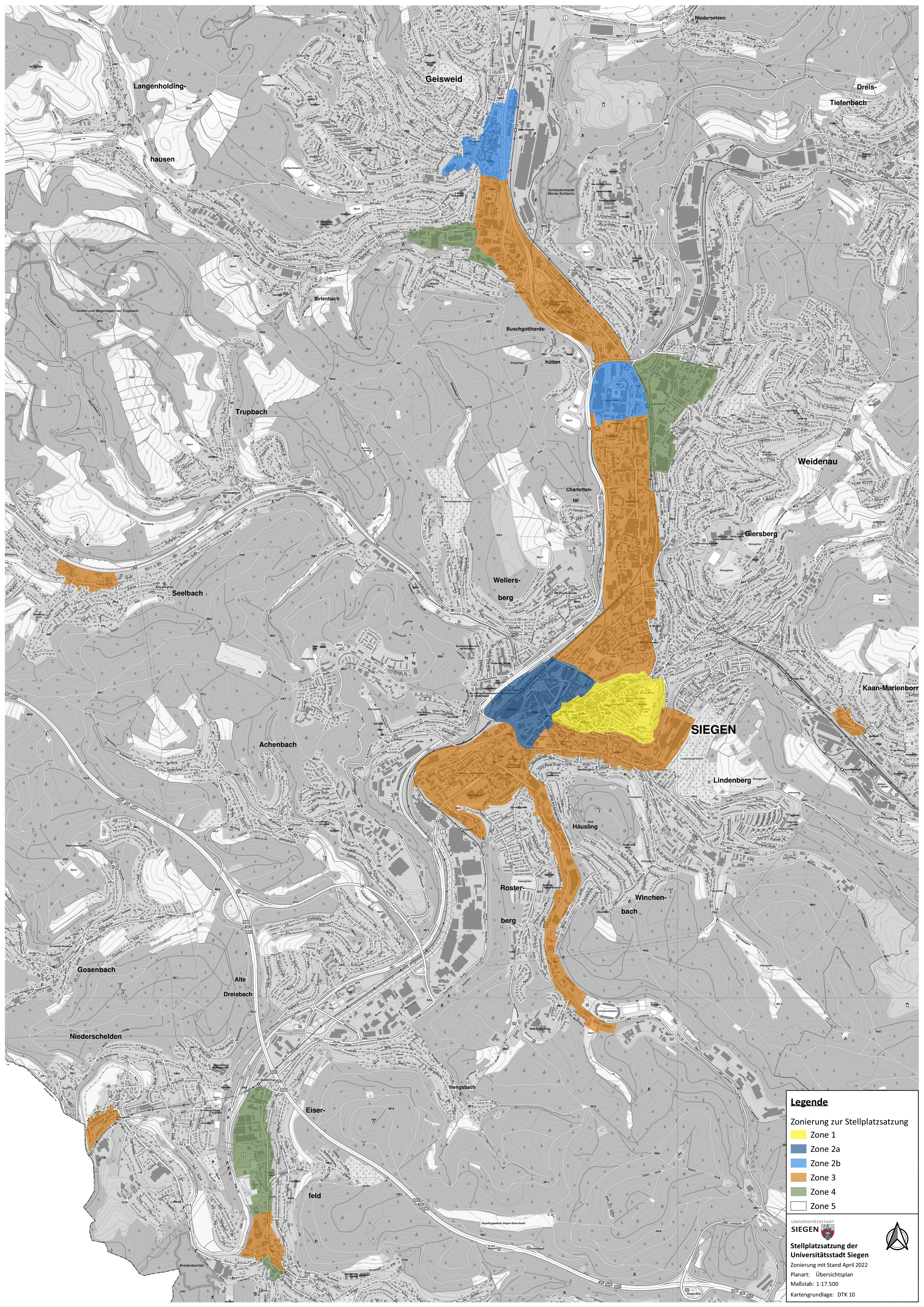
**Anlage Nr. 2 zu § 3: Reduzierung nach Lage und Qualität der ÖPNV-Anbindung**

| <b>Anbindungs-<br/>qualität</b> | <b>ÖV-Qualität (Bus und Bahn)</b>   | <b>Minderung für<br/>Zonen I-III</b> | <b>Minderung für<br/>Zonen IV-V</b> |
|---------------------------------|---|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>gut</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>durchschnittliche Bedienung der Haltestelle von Montag bis Freitag zwischen 6 und 19 Uhr außerhalb der Schulferien mindestens im 15-Minuten-Takt (entspricht mindestens vier Bushalten pro Stunde)</li> <li>mindestens eine Linie fährt regelmäßig (mindestens im 60-Minuten-Takt) einen ZOB an</li> <li>maximaler Laufweg zur Haltestelle: 300 m</li> </ul> | <b>30 %</b>                          | <b>20 %</b>                         |
| <b>einfach</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>durchschnittliche Bedienung der Haltestelle von Montag bis Freitag zwischen 6 und 19 Uhr außerhalb der Schulferien mindestens im 30-Minuten-Takt (entspricht mindestens zwei Bushalten pro Stunde)</li> <li>mindestens eine Linie fährt regelmäßig (mindestens im 60-Minuten-Takt) einen ZOB an</li> <li>maximale Laufweg zur Haltestelle: 300 m</li> </ul>  | <b>15 %</b>                          | <b>10 %</b>                         |

**Anlage Nr. 3 zu § 3: Besondere Maßnahmen zur Aussetzung der herzustellenden Stellplätze**

| <b>Nr.</b> | <b>Maßnahme zur Verringerung des Kfz-Verkehrs</b>   | <b>Verringerung der Anzahl notwendiger Stellplätze</b> |
|------------|---|--|
| <b>1</b>   | <b>ÖPNV-Vergünstigungen</b><br>Job-Ticket, Semester-Ticket, Quartiers-Ticket  | <b>5 %</b>   |
| <b>2</b>   | <b>Förderung Car-Sharing</b><br>Vorhalten einer Car-Sharing-Station oder Angebot einer Plattform für Car-Pooling  | <b>10 %</b>  |
| <b>3</b>   | <b>Förderung Fahrradverleihsystem</b><br>Vorhalten einer öffentlich zugänglichen Fahrradverleihstation auf dem Baugrundstück, Vergünstigungen für Bewohnende/Nutzende | <b>5 %</b>   |





**Legende**

Zonierung zur Stellplatzsatzung

- Zone 1
- Zone 2a
- Zone 2b
- Zone 3
- Zone 4
- Zone 5

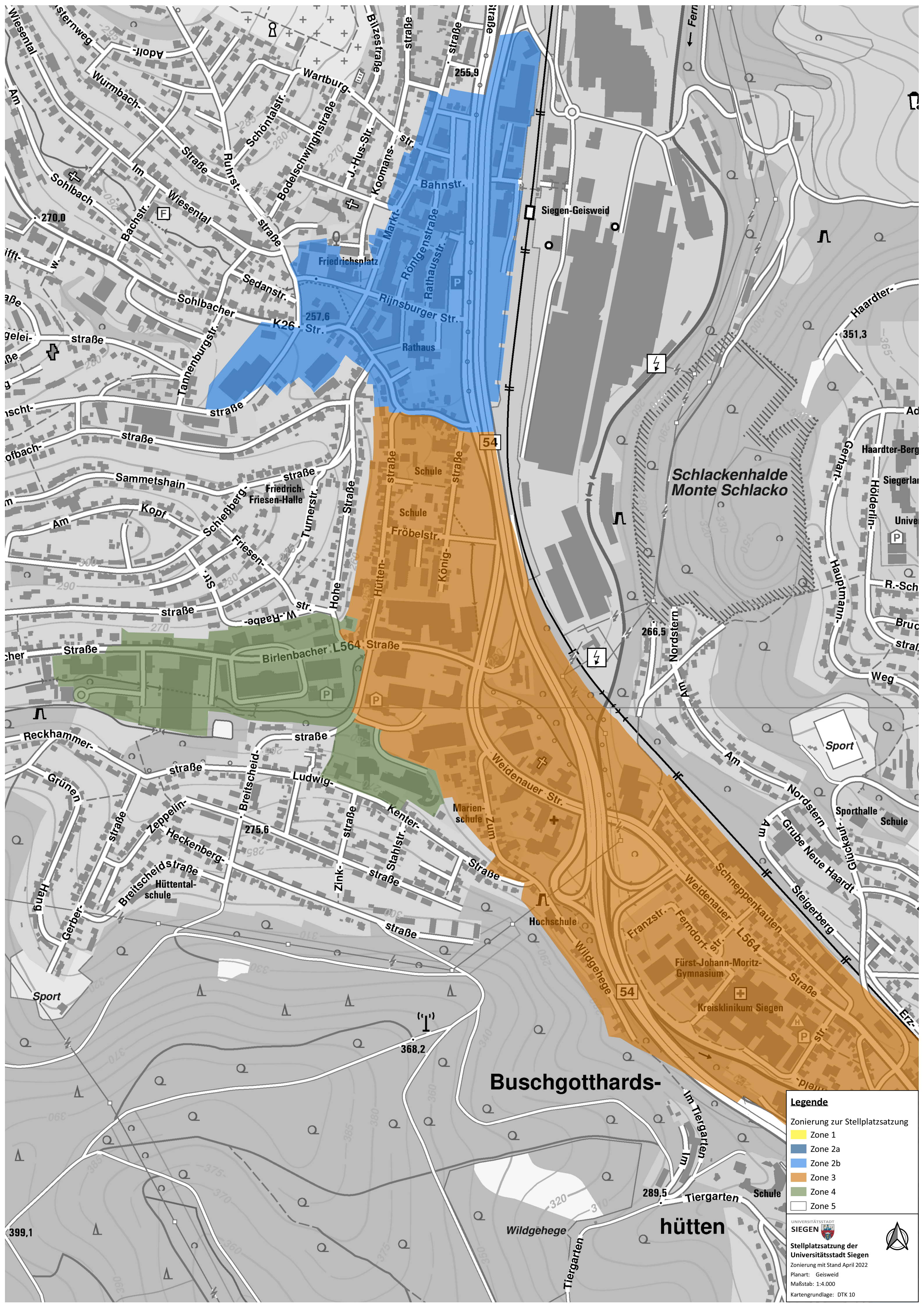
UNIVERSITÄTSSTADT  
**SIEGEN**

**Stellplatzsatzung der  
Universitätsstadt Siegen**

Zonierung mit Stand April 2022  
Planart: Übersichtsplan  
Maßstab: 1:17.500  
Kartengrundlage: DTK 10







**Legende**

Zonierung zur Stellplatzsatzung

- Zone 1
- Zone 2a
- Zone 2b
- Zone 3
- Zone 4
- Zone 5



**Stellplatzsatzung der  
Universitätsstadt Siegen**

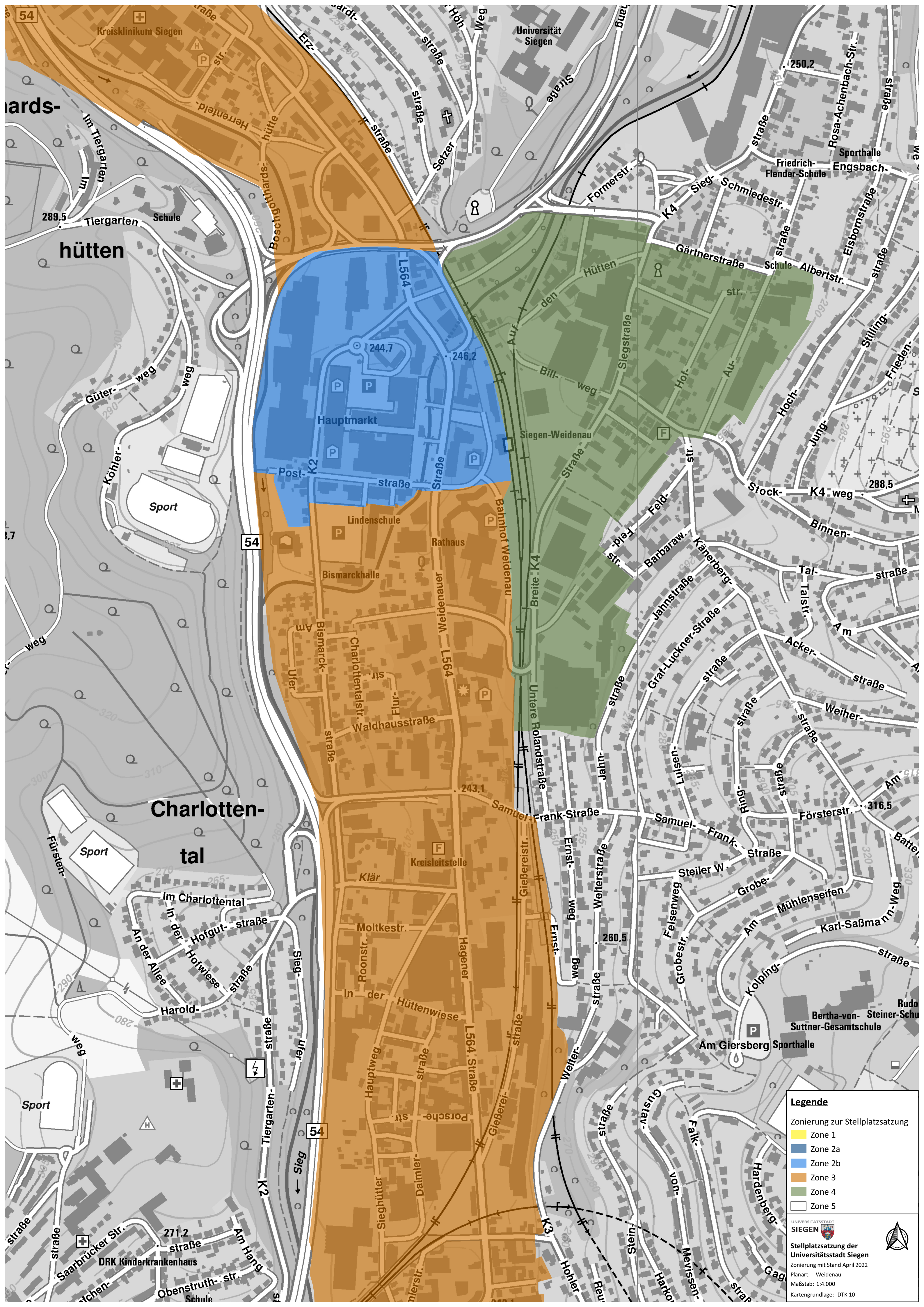
Zonierung mit Stand April 2022

Planart: Geisweid

Maßstab: 1:4.000

Kartengrundlage: DTK 10





**Legende**

Zonierung zur Stellplatzsatzung

Zone 1

Zone 2a


Zone 2b

Zone 3

Zone 4

Zone 5

UNIVERSITÄTSSTADT  
SIEGEN




Stellplatzsatzung der  
Universitätsstadt Siegen

Zonierung mit Stand April 2022

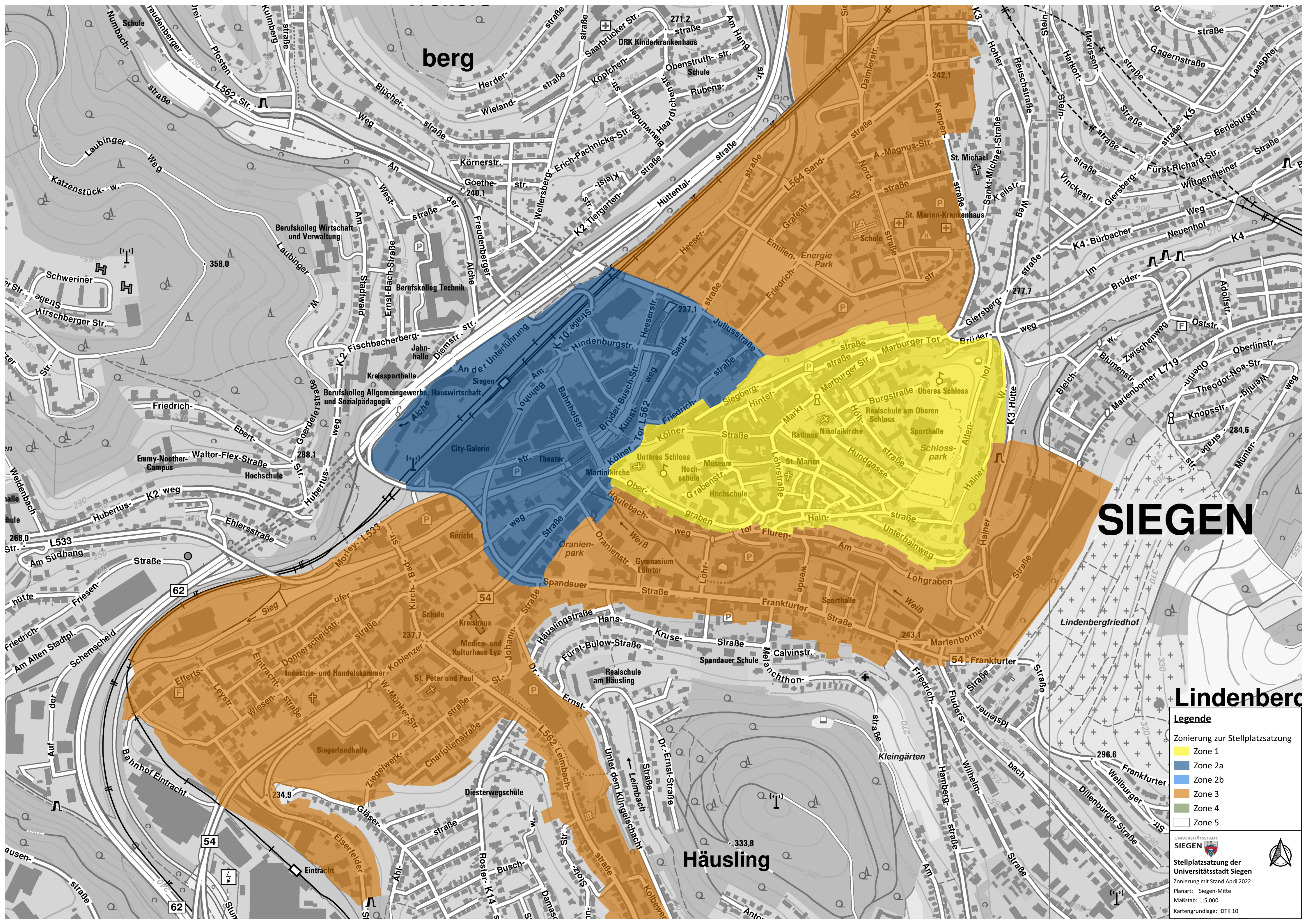
Planart: Weidenau

Maßstab: 1:4.000

Kartengrundlage: DTK 10







SIEGEN

Lindenberg

**Legende**

Zonierung zur Stellplatzsatzung

- Zone 1
- Zone 2a
- Zone 2b
- Zone 3
- Zone 4
- Zone 5

UNIVERSITÄTSSTADT SIEGEN

Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Siegen

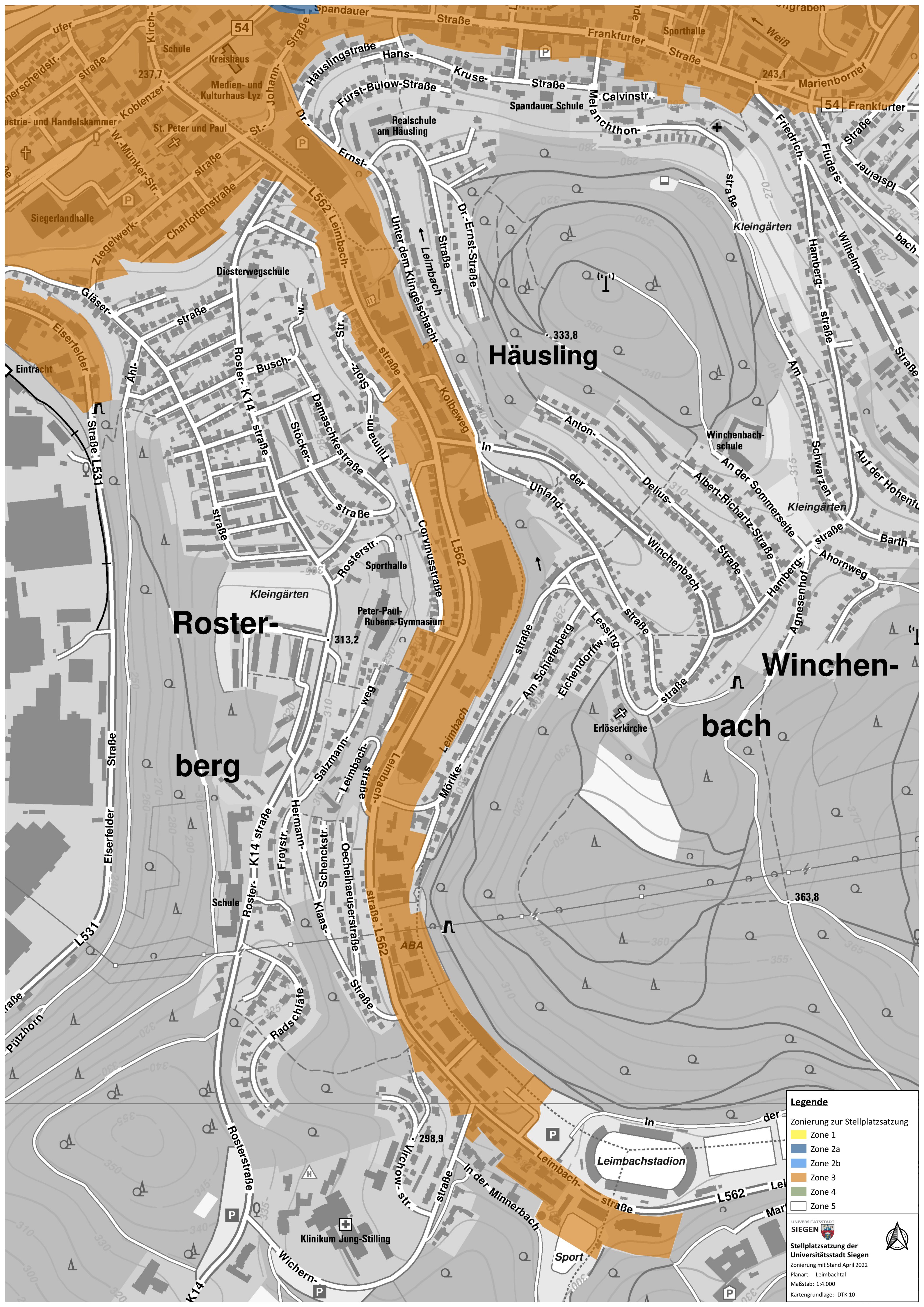
Zonierung mit Stand April 2022

Planart: Siegen-Mitte

Maßstab: 1:5.000

Kartengrundlage: DTK 10





Roster-

berg

Häusling

Winchen-

bach

**Legende**

Zonierung zur Stellplatzsatzung

Zone 1

Zone 2a

Zone 2b

Zone 3

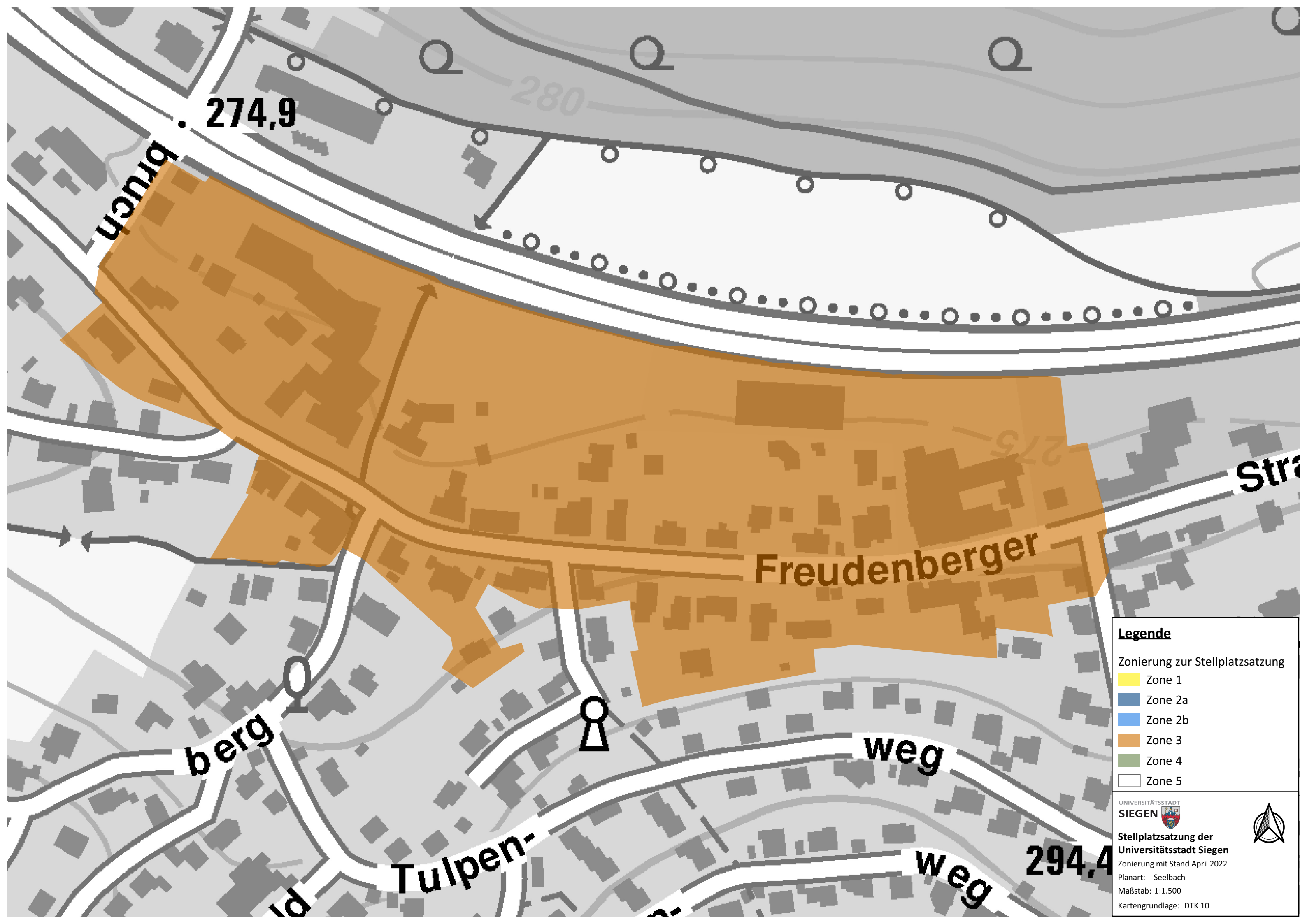
Zone 4

Zone 5

UNIVERSITÄTSSTADT SIEGEN

**Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Siegen**  
Zonierung mit Stand April 2022  
Planart: Leimbachtal  
Maßstab: 1:4.000  
Kartengrundlage: DTK 10





**Legende**

Zonierung zur Stellplatzsatzung

- Zone 1
- Zone 2a
- Zone 2b
- Zone 3
- Zone 4
- Zone 5



**Stellplatzsatzung der  
Universitätsstadt Siegen**

Zonierung mit Stand April 2022

Planart: Seelbach

Maßstab: 1:1.500

Kartengrundlage: DTK 10







254,7

Hauptstr.

Am Wochenmarkt

Rehbachstr.

**Legende**

Zonierung zur Stellplatzsatzung

- Zone 1
- Zone 2a
- Zone 2b
- Zone 3
- Zone 4
- Zone 5



**Stellplatzsatzung der  
Universitätsstadt Siegen**

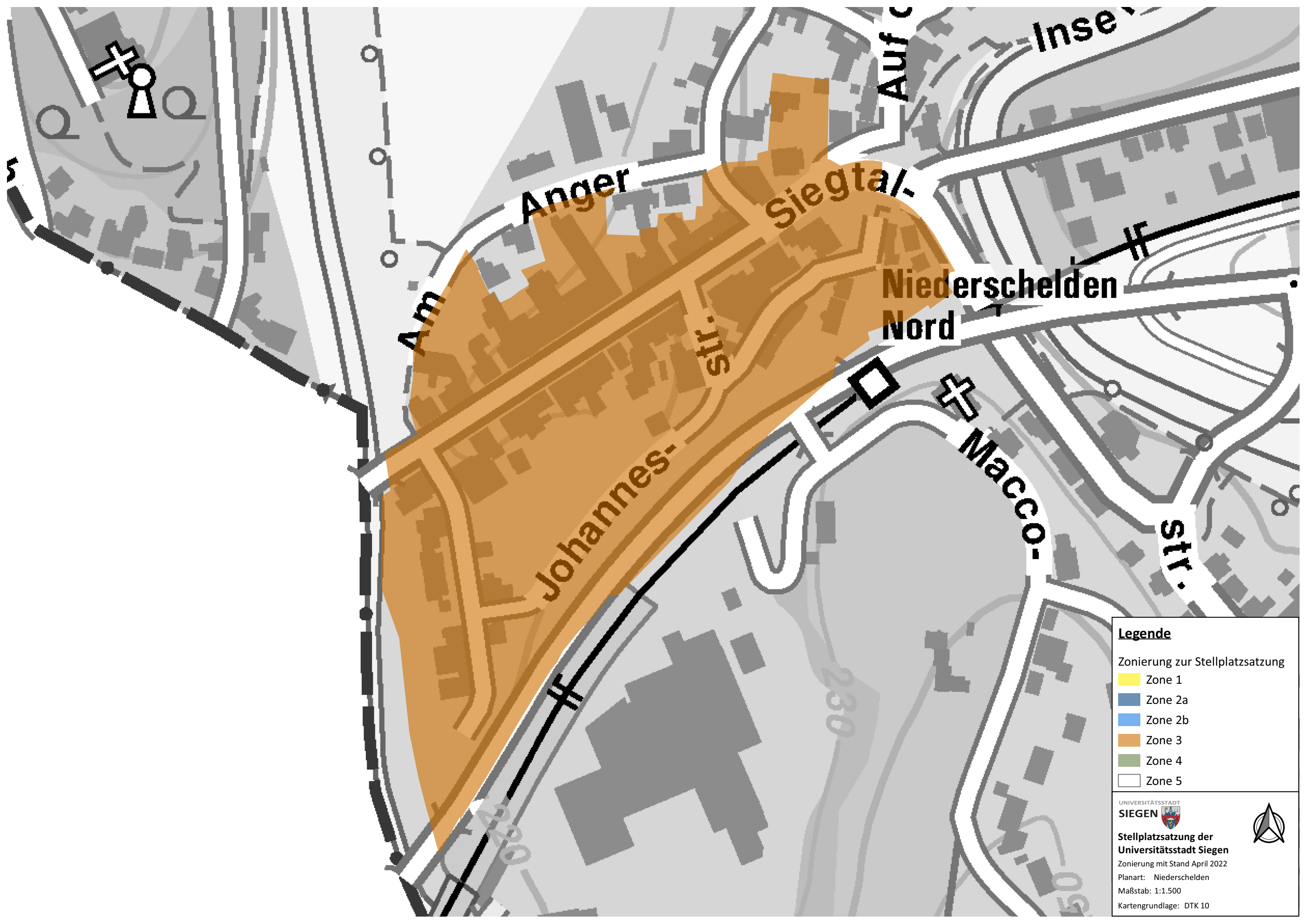
Zonierung mit Stand April 2022

Planart: Kaan-Marienborn

Maßstab: 1:1.000

Kartengrundlage: DTK 10





**Legende**

Zonierung zur Stellplatzsatzung

- Zone 1
- Zone 2a
- Zone 2b
- Zone 3
- Zone 4
- Zone 5



**Stellplatzsatzung der  
Universitätsstadt Siegen**

Zonierung mit Stand April 2022

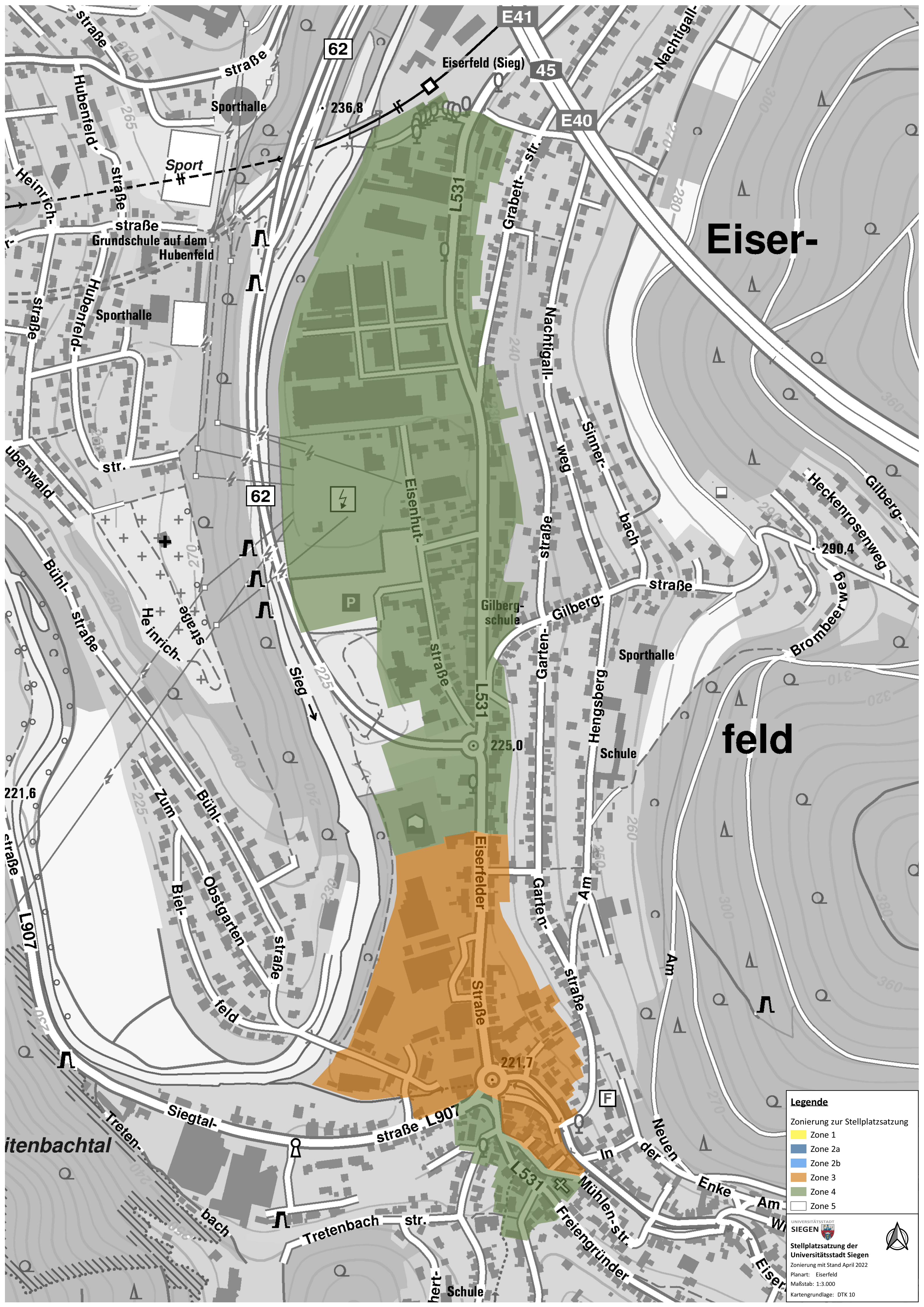
Planart: Niederschelden

Maßstab: 1:1.500

Kartengrundlage: DTK 10







**Legende**  
Zonierung zur Stellplatzsatzung

Zone 1

Zone 2a

Zone 2b

Zone 3

Zone 4

Zone 5

UNIVERSITÄTSTADT SIEGEN

Stellplatzsatzung der  
Universitätsstadt Siegen  
Zonierung mit Stand April 2022  
Planart: Eiserfeld  
Maßstab: 1:3.000  
Kartengrundlage: DTK 10



**Satzungstext**

**§ 1**

**Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Universitätsstadt Siegen. Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen, die von Regelungen dieser Satzung abweichen, bleiben unberührt.

**§ 2**

**Herstellungspflicht und Begriffe**

(1) Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, sind notwendige Stellplätze (im Folgenden „Stellplätze“) und notwendige Abstellplätze für Fahrräder (im Folgenden „Fahrradabstellplätze“) in ausreichender Anzahl herzustellen.

(2) <sup>1</sup>Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen und sonstigen Anlagen fertigzustellen. <sup>2</sup>Stellplätze und Fahrradabstellplätze können auch in Form von Garagen nachgewiesen werden. <sup>3</sup>Die notwendigen Stellplätze dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.

(3) Für Stellplätze, deren Nutzung Menschen mit Behinderung vorbehalten ist, gilt ausschließlich die Rechtsverordnung gemäß § 49 Bauordnung NRW. §§ 13, 88 Sonderbauverordnung NRW bleiben unberührt.

**Erläuterungen**

**Zu § 1**

**Geltungsbereich**

§ 1 beschreibt den Gegenstand der Satzung. Sie regelt die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätzen für Fahrräder im gesamten Stadtgebiet der Universitätsstadt Siegen. In bestehenden oder zukünftigen Bebauungsplänen und anderen Satzungen können abweichende Festsetzungen getroffen werden.

**Zu § 2**

**Herstellungspflicht und Begriffe**

In Abs. 1 wird der sachliche Anwendungsbereich der Satzung definiert, der die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen Fahrräder begründet.

Notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden zur besseren Lesbarkeit im weiteren Verlauf als „Stellplätze“ und notwendige Abstellplätze für Fahrräder als „Fahrradabstellplätze“ bezeichnet. Die Notwendigkeit der Herstellungspflicht bleibt von dieser Wortwahl unberührt.

Eine wesentliche Nutzungsänderung liegt vor, wenn eine neue Nutzung aufgenommen wird, die nach der Verkehrsanschauung von der bisherigen Nutzung grundsätzlich verschieden ist und zusätzliche Stellplatzbedürfnisse auslöst.

Abs. 2 definiert den Zeitpunkt, zu dem Stellplätze und Fahrradabstellplätze fertiggestellt sein müssen. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ist dies i. d. R. der Zeitpunkt der Anzeige der Baufertigstellung, spätestens jedoch zur Nutzungsaufnahme des Vorhabens.

Carports (als überdachte Stellplätze) werden ebenso wie Garagen als Stellplatz anerkannt. Somit gelten die Regelungen dieser Satzung ebenso für Garagen und Carports.

Diese sind nach Satz 3 nur als solche zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zu nutzen.

Nach Abs. 3 sind die Belange von Behinderten bei der Errichtung von Stellplätzen angemessen zu berücksichtigen. Bestimmungen der Sonderbauverordnung NRW sind vorrangig zu behandeln.

### § 3

#### Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze

- (1) <sup>1</sup>Die Anzahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergibt sich aus der Anlage Nr. 1 zu dieser Satzung und den nachfolgenden Regelungen. <sup>2</sup>Besteht tatsächlich ein geringerer oder höherer Bedarf an Stellplätzen und/oder Fahrradabstellplätzen als die Richtzahlentabelle in Anlage Nr. 1 vorgibt, legt die Bauherrschaft dies anhand einer begründeten Einzelfallberechnung dar. <sup>3</sup>Besteht aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde ein geringerer oder höherer Bedarf, teilt sie dies unter Angabe der maßgeblichen Gründe der Bauherrschaft mit und fordert sie auf, eine begründete Einzelfallberechnung vorzulegen. <sup>4</sup>Die Anwendung eines aus der Einzelfallbetrachtung hervorgehenden Stellplatzansatzes sowie möglicher Abweichungen obliegt der Universitätsstadt Siegen.
- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage Nr. 1 nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage Nr. 1 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.
- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. Eine solche wechselseitige Benutzung ist bei öffentlich-rechtlicher Sicherung auch bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze und der Fahrradabstellplätze verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung zulässig.

### Zu § 3

#### Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Abs. 1 regelt die Ermittlung der Anzahl von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in Abhängigkeit von der Nutzung der baulichen oder sonstigen Anlage gemäß Anlage Nr. 1. Die nutzungsorientierte Richtzahlentabelle bietet sowohl Planungssicherheit für die Bauherrschaft, Architektinnen und Architekten sowie Investorinnen und Investoren als auch Rechtssicherheit für die Universitätsstadt Siegen.

Die Richtzahlentabelle bietet eine Darstellung der häufigsten Nutzungen und kann daher nicht alle individuellen Stellplatzbedarfe abdecken. Für begründete Einzelfälle regeln die Sätze 2 und 3, dass die Bauherrschaft eine entsprechende Berechnung (z. B. durch ein Verkehrsgutachten) vorlegen oder die Universitätsstadt Siegen diese einfordern kann. Die Einzelfallberechnung ist in jedem Fall von der Bauherrschaft zu erbringen. Nach Satz 4 entscheidet die Universitätsstadt Siegen über die Anerkennung der Einzelfallberechnung.

Abs. 2 stellt klar, dass auch für Nutzungsarten, die nicht explizit in der Richtzahlentabelle aufgeführt sind, der Nachweis über Stellplätze und Fahrradabstellplätze zu erbringen ist. Für die Bedarfsberechnung sind Werte vergleichbarer Nutzungen heranzuziehen.

Abs. 3 reduziert die Anzahl an herzustellenden Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungsarten auf das größte gleichzeitige Kraftfahrzeug- und Fahrradaufkommen. Eine wechselseitige Benutzung kann z. B. zu unterschiedlichen Wochentagen oder Tageszeiten erfolgen. Anlagen mit verschiedenen Nutzungen können beispielsweise Wohnen und gewerbliche Nutzungen sein. Die verpflichtende öffentlich-rechtliche Sicherung kann z. B. durch die Eintragung einer Bau- last gemäß § 85 Bauordnung NRW erfolgen. Hinsichtlich der zumutbaren Entfernung gilt § 4 Abs. 1 entsprechend.



- (4) Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Nur bei Wohngebäuden der Ziffer 1.1 der Anlage Nr. 1 zu dieser Satzung sind zwei hintereinander liegende Stellplätze zulässig, sofern diese eindeutig der gleichen Wohneinheit zugeordnet werden.

- (5) Werden in einem vor dem Inkrafttreten der Satzung fertiggestellten Gebäude
1. in Folge einer Nutzungsänderung oder
  2. durch Ausbau und/oder Neubau des Dachgeschosses
- erstmalig oder zusätzlich Wohnungen geschaffen, so brauchen Stellplätze und/oder Fahrradabstellplätze nicht hergestellt zu werden, soweit die Herstellung von Stellplätzen und/oder Fahrradabstellplätzen auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. In diesem Fall ist ein Nachweis seitens der Bauherrschaft verpflichtend.

Stellplätze sind befestigte und häufig versiegelte Flächen, die die städtebauliche und ökologische Qualität mindern. Die Flächenversiegelung durch die Herstellung von Stellplätzen steht somit der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entgegen. In Abwägung zwischen der Aufnahme des ruhenden Verkehrs außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen und der Versiegelung wird nach Abs. 4 die ohnehin vor Stellplätzen befindliche Verkehrsfläche unter den genannten Bedingungen als weiterer Stellplatz anerkannt.

Um eine hohe Wahrscheinlichkeit zu erreichen, dass es durch das Parken von Kraftfahrzeugen hintereinander nicht zu gegenseitigen Behinderungen und folglich geringerer Nutzung kommt, wird diese Möglichkeit auf zwei Kraftfahrzeuge beschränkt sowie nur für die Wohnraumnutzung der Ziffer 1.1 der Anlage Nr. 1 und nur dann eröffnet, wenn die beiden Stellplätze derselben Wohneinheit zugeordnet sind. Nur in diesem Fall ist davon auszugehen, dass alle dort wohnenden Personen bzw. Fahrzeugführende auch auf alle Kraftfahrzeuge zugreifen können. Es kann somit erwartet werden, dass die haushaltsinterne Abstimmung und damit das Abstellen in Reihe funktioniert.

Abs. 5 definiert zwei Ausnahmetatbestände für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Bestand – insbesondere in dicht bebauten Gebieten. Von der Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen kann abgesehen werden, wenn Hindernisse vorliegen, die eine Herstellung rechtlich oder technisch unmöglich machen. Unter großen Schwierigkeiten sind tatsächliche Hindernisse technischer oder auch kostentechnischer Art gemeint, die die Herstellung für Vorhabensträger unzumutbar machen. Hier ist die Frage der Verhältnismäßigkeit entscheidend.

Die Bauherrschaft hat diese Hindernisse nachzuweisen. Über die Anerkennung des Nachweises entscheidet die Universitätsstadt Siegen. Wird der Nachweis anerkannt, müssen die Stellplätze und Fahrradabstellplätze nicht abgelöst werden.

Über ähnliche Vorhaben der Schaffung von Wohnraum (z. B. durch Kellerausbau oder Wohnraumteilung) entscheidet die Universitätsstadt Siegen nach eigenem Ermessen.

(6) Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze oder der Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, ist kaufmännisch auf ganze Zahlen ab- oder aufzurunden. Gerundet wird dabei nach einer eventuellen Reduzierung nach Maßgabe der folgenden Absätze.

(7) Die Anzahl herzustellender Stellplätze kann nach Lage und Qualität der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr unter den in Anlage Nr. 2 genannten Voraussetzungen um bis zu 30 % reduziert werden. Der verpflichtende Nachweis der Voraussetzungen zur Reduzierung ist seitens der Bauherrschaft zu erbringen.

(8) Bis zu 25 % der Stellplätze, maximal jedoch 25 Stellplätze, können durch die Schaffung von zusätzlichen Fahrradabstellplätzen ersetzt werden. Dabei sind für je einen ganzen Stellplatz vier Fahrradabstellplätze herzustellen.

Die Ermittlung des Stellplatz- und Fahrradabstellplatzbedarfes erfolgt anhand der Richtzahlentabelle (Anlage Nr. 1) unter Einberechnung eventueller Reduzierungen rechnerisch mit Nachkommastellen. Eine Reduzierung ist durch

1. eine entsprechende Angebotsqualität des öffentlichen Personennahverkehrs (Abs. 7),
2. den Ersatz von Stellplätzen durch Fahrradabstellplätze (Abs. 8) und
3. Aussetzungen (Abs. 9)

möglich. Diese Reihenfolge ist für die Berechnung festgelegt.

Abschließend ist nach Abs. 6 bis einschließlich 0,4 abzurunden und ab 0,5 aufzurunden. Eine Beispielrechnung des Stellplatzbedarfes befindet sich im Anlage A dieser Erläuterungen.

Abs. 7 beschreibt die Möglichkeit, die Anzahl herzustellender Stellplätze zu reduzieren, wenn die in Anlage Nr. 2 definierten Voraussetzungen an die ÖPNV-Anbindungsqualität erfüllt werden. Diese Reduzierungsmöglichkeit wird zudem nach Gebietszonen unterschieden. Eine Reduzierung der Anzahl an Fahrradabstellplätzen ist nicht möglich. Zur Nachweispflicht siehe Erläuterungen zu Anlage Nr. 2.

Abs. 8 setzt einen freiwilligen Anreiz zur individuellen Förderung des Radverkehrs. Bis zu 25 % der Stellplätze können durch je vier zusätzliche Fahrradabstellplätze ersetzt werden. Hierbei werden nur ganze Stellplätze berücksichtigt. Daher kann erst ab vier Stellplätzen einer durch vier zusätzliche Fahrradabstellplätze ersetzt werden. Die zusätzlichen Fahrradabstellplätze sind den ohnehin für die jeweilige Nutzung nach Richtzahlentabelle (Anlage Nr. 1) herzustellenden Fahrradabstellplätzen hinzuzurechnen.

Um dem bei größeren Vorhaben mit vielen Stellplätzen voraussichtlich auftretendem Kraftfahrzeugverkehr zu begegnen, können absolut maximal 25 Stellplätze ersetzt werden. Das heißt, dass auch bei einem Stellplatzbedarf von mehr als 100 Stellplätzen höchstens 25 Stellplätze durch zusätzliche 100 Fahrradabstellplätze ersetzt werden können.

Die Anzahl an durch Fahrradabstellplätze ersetzbaren Stellplätzen ist in beigefügter Tabelle (Anlage B dieser Erläuterungen) ersichtlich. Aus dieser Tabelle wird auch ersichtlich, wie viele zusätzliche Fahrradabstellplätze hergestellt werden müssen und wie viele herzustellende Stellplätze verbleiben.

- (9) <sup>1</sup>Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann durch besondere Mobilitätsmaßnahmen gemäß der Anlage Nr. 3 für besondere Maßnahmen zu dieser Satzung um maximal 20 % ausgesetzt werden, solange und soweit nachgewiesen wird, dass der Stellplatzbedarf durch diese Maßnahmen nachhaltig verringert wird und soweit nach Abs. 1 mehr als 5 Stellplätze notwendig sind. <sup>2</sup>Bei Vorhaben in Gebietszone 1 ist eine Aussetzung ebenfalls bei bis zu 5 Stellplätzen möglich. <sup>3</sup>Die besonderen Maßnahmen sind öffentlich-rechtlich zu sichern. <sup>4</sup>Wird eine Maßnahme nach Satz 1 über die gesamte Dauer einer befristeten Aussetzung der Stellplatzpflicht vorgehalten, gilt die Stellplatzpflicht nach Ablauf dieses Zeitraums insoweit als erfüllt. <sup>5</sup>Die Aussetzung ist zu widerrufen, wenn innerhalb des Aussetzungszeitraumes der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Aussetzung der Stellplatzpflicht noch erfüllt sind, nicht mehr erbracht wird. <sup>6</sup>Der Widerruf der Aussetzung aufgrund der Nichtvorhaltung der vereinbarten besonderen Maßnahmen oder der Nichteinhaltung der Nachweispflicht zieht eine nachträgliche Herstellungs- oder Ablösepflicht nach sich. <sup>7</sup>Sofern ausgesetzte Stellplätze abgelöst werden sollen, gilt der zum Zeitpunkt der Ablösung maßgebliche Ablösungsbetrag.

Abs. 9 beschreibt die Möglichkeit, bis zu 20 % der herzustellenden Stellplätze durch besondere, auf das Vorhaben bezogene Mobilitätsmaßnahmen nach Anlage Nr. 3 auszusetzen. Die Maßnahmen müssen dazu geeignet sein, einen abweichenden Bedarf an Stellplätzen zu rechtfertigen.

Es wird geregelt, dass Aussetzungen nur bei größeren Vorhaben mit mehr als fünf herzustellenden Stellplätzen möglich sind. Ausgenommen ist hierbei Gebietszone 1 (Oberstadt), da diese den dicht bebauten Bereich der historischen Altstadt umfasst. Die Ausnahme von der Mindestanzahl der Stellplätze für eine Aussetzung ist mit einer Reduzierung des Kraftfahrzeugaufkommens auf den vergleichsweise engen Verkehrsflächen zu rechtfertigen.

Eine öffentlich-rechtliche Sicherung kann beispielsweise durch Eintragung einer Baulast gemäß § 85 Bauordnung NRW erfolgen.

Werden die zur Aussetzung herangezogenen Mobilitätsmaßnahmen (auch nach Erteilung der Baugenehmigung) nicht mehr vorgehalten, wird die Aussetzung widerrufen. Dann sind die ausgesetzten Stellplätze herzustellen oder abzulösen. Eine Ablösung ist auch dann nur gemäß § 5 dieser Satzung möglich.

Der Nachweis (z. B. mittels Verkehrsgutachten) der in der Anlage dargestellten Aussetzungstatbestände ist verpflichtend und auch nach Baugenehmigung auf Verlangen der Universitätsstadt Siegen zu erbringen. Über die Anerkennung des Nachweises entscheidet die Universitätsstadt Siegen.

#### § 4

##### **Standort, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen**

- (1) <sup>1</sup>Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in zumutbarer Entfernung, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. <sup>2</sup>Zumutbar ist eine fußläufige Entfernung notwendiger Stellplätze zum Baugrundstück von maximal 500 m, bei Wohnungsbauvorhaben von maximal 300 m. <sup>3</sup>Bei notwendigen Fahrradabstellplätzen darf die Entfernung zum Baugrundstück maximal 100 m betragen. <sup>4</sup>Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall bestimmt werden, dass die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.

- (2) Stellplätze müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.

- (3) Stellplätze sind gemäß § 125 der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO) vom 02.12.2016 in der jeweils gültigen Fassung herzustellen.

- (4) Zu- und Abfahrten zu Stellplätzen dürfen an der öffentlichen Verkehrsfläche maximal 3,50 m breit sein. Unter Berücksichtigung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs kann mit allen an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Breiten der Zu- und Abfahrten in der Summe auf maximal 7,50 m abgewichen werden, wenn diese maximal 50 % der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche ausmachen.

#### Zu § 4

##### **Standort, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen**

Nach Abs. 1 sollen Stellplätze und Fahrradabstellplätze außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen zunächst auf dem Baugrundstück selbst hergerichtet werden. Sollte dies nicht möglich sein, können Stellplätze und Fahrradabstellplätze auf einem Grundstück in näherer Umgebung hergestellt werden. Voraussetzung ist in diesem Fall eine öffentlich-rechtliche Sicherung, z. B. per Baulast gemäß § 85 Bauordnung NRW.

Da i. d. R. sehr nah am Zielort geparkt wird, wird je nach Nutzung und Fortbewegungsmittel eine zumutbare Entfernung festgelegt, die ein Stellplatz bzw. Fahrradabstellplatz zur Anlage, die die Stellplatzpflicht auslöst, höchstens aufweisen darf.

Satz 4 regelt den Fall, dass die Universitätsstadt Siegen aus verkehrlichen Gründen die Herstellung der Stellplätze auf einem bestimmten Grundstück anordnen kann.

Abs. 2 regelt die nachbarschaftsverträglichen Mindestanforderungen an alle Stellplätze hinsichtlich der gegenseitigen Rücksichtnahme. Diese gelten auch für Stellplätze, die freiwillig, zusätzlich zur geforderten Anzahl herzustellender Stellplätze errichtet werden.

Abs. 3 verweist bezüglich der Anforderungen (u. a. Größe und Maße von Stellplätzen, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten sowie Rampen) auf die Sonderbauverordnung NRW.

Abs. 4 legt aus Gründen der Verkehrssicherheit die maximale Breite von Zu- und Abfahrten zu Stellplätzen fest. Diese gilt gleichermaßen für Zu- und Abfahrten von Garagen und Carports. Mit dieser Regelung wird verhindert, dass mehr als drei Stellplätze einzeln von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden. Sehr breite bzw. mehrere einzelne Zufahrten stellen (insbesondere beim Rückwärtsfahren und vor allem für den Fuß- und Radverkehr) eine vermeidbare Verkehrsgefährdung dar. Bei größerem Stellplatzbedarf ist entsprechend eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zur Stellplatzanlage herzustellen.

Die 50-Prozent-Regelung gewährleistet ein angemessenes städtebauliches Ortsbild, da der Großteil der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche somit nicht durch Stellplatzanlagen belegt und versiegelt wird.

(5) Auf die Anforderungen an eine gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

(6) <sup>1</sup>Werden auf einem Grundstück mehr als vier Stellplätze geschaffen, ist für je fünf Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum und dem Standort entsprechender Wuchs innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen. <sup>2</sup>Die Pflanzorte sind so zu wählen, dass durch die Bäume der Eindruck der befestigten Grundstücksfläche abgemildert wird. <sup>3</sup>Die Bäume sind wie folgt fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten: <sup>4</sup>Laubbaum 1. Ordnung mit Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm und Drahtballierung oder vergleichbar. <sup>5</sup>Reine Kugelformen sind ausgeschlossen. <sup>6</sup>Sie sind bei Verlust durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. <sup>7</sup>Auf die Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. und DIN Norm Nr. 18916 wird verwiesen.

(7) Fahrradabstellplätze müssen

1. von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge verkehrssicher und leicht erreichbar sein,
2. einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen,
3. einzeln leicht zugänglich sein und
4. eine Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben.

(8) Jeder 13. Fahrradabstellplatz muss durch eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> zum Abstellen von Kinder- oder Lastenanhängern bzw. Lastenfahrrädern geeignet sein.

Der Verweis zum GEIG in Abs. 5 bezieht sich auf die EU-Gebäuderichtlinie zum Aufbau von Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität in Gebäuden.

Abs. 6 regelt die Begrünung größerer Stellplatzanlagen, die einerseits städtebaulich auflockernd wirken und andererseits den Umwelt- und Klimaschutz fördern sollen.

Die Sätze 2 bis 5 regeln die Anforderungen an beispielsweise Art, Standortwahl und Pflege der Bäume. Sie sichern zusammen mit Satz 6 die nachhaltige Begrünung von Stellplatzanlagen und wirken der Flächenversiegelung entgegen.

Die in Satz 7 beschriebene Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) hat insbesondere zwei Regelwerke zu urbanen Pflanztechnologien veröffentlicht, die Empfehlungen für Baumpflanzungen enthalten (Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege und Empfehlungen für Baumpflanzungen; Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate). DIN Norm Nr. 18916 gilt für Pflanzen und Pflanzarbeiten im Rahmen von Maßnahmen des Landschaftsbaus.

Abs. 7 definiert die Mindestanforderungen an herzustellende Fahrradabstellplätze, die die Nutzbarkeit gewährleisten. Diese können auch innerhalb von Gebäuden liegen, wenn die Zugänglichkeit sichergestellt ist. Neben der Gewährleistung von Diebstahlschutz und Verkehrssicherung soll vermieden werden, dass abgestellte Fahrräder an beispielsweise Hauswänden oder Gartenzäunen Hindernisse im öffentlichen Raum für den Fußverkehr oder Behinderte darstellen.

Abs. 8 sichert den zusätzlichen Abstellbedarf für Lasten- und Kinderanhänger sowie Lastenfahrräder bei größeren Fahrradabstellanlagen. Je 13 herzustellende Fahrradabstellplätze wird dafür eine zusätzliche Fläche von 1,5 m<sup>2</sup> angesetzt.



- (9) <sup>1</sup>Bei einer Anzahl von 10 oder mehr Fahrradabstellplätzen ist für mindestens 2 Fahrradabstellplätze die Vorbereitung der Stromleitung für die Ladung von Elektrofahrzeugen vorzusehen. <sup>2</sup>Ab einer Anzahl von 20 Fahrradabstellplätzen ist für mindestens 25 % der herzustellenden Fahrradabstellplätze die Vorbereitung der Stromleitung für die Ladung von Elektrofahrzeugen vorzusehen. <sup>3</sup>§ 3 Abs. 6 gilt entsprechend.

## § 5

### Ablösung

- (1) <sup>1</sup>Auf die Herstellung notwendiger Stellplätze kann seitens der Universitätsstadt Siegen verzichtet werden,

1. wenn ihre Herstellung nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist oder,
2. wenn ihre Herstellung aus städtebaulichen Gründen untersagt ist oder,
3. wenn und soweit nicht im Einzelfall wegen der Anzahl der Stellplätze oder der besonderen örtlichen Verhältnisse eine erhebliche Beeinträchtigung des ruhenden oder fließenden Verkehrs unter Berücksichtigung auch der Belange des Fußgänger- und Fahrradverkehrs zu erwarten ist.

<sup>2</sup>Die zur Herstellung Verpflichteten zahlen in diesem Falle einen Geldbetrag zur Ablösung an die Universitätsstadt Siegen nach Maßgabe der folgenden Absätze. <sup>3</sup>Notwendige Fahrradabstellplätze sind nicht ablösefähig.

- (2) <sup>1</sup>Es sind maximal 50 % der Stellplätze, höchstens aber 50 Stellplätze, ablösefähig. <sup>2</sup>Insgesamt darf die Anzahl der Stellplätze durch Aussetzung, Ablöse und Ersatz durch Fahrradabstellplätze maximal um 50 % reduziert werden. <sup>3</sup>Es sind nur ganze Stellplätze ablösefähig.

Abs. 9 definiert die Anforderungen an größere Fahrradabstellanlagen hinsichtlich der Elektrifizierung des Radverkehrs und fördert diesen somit. Die Vorbereitung der Stromleitung erleichtert die spätere Herstellung von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge analog zur Elektrifizierung von Stellplatzanlagen gemäß GEIG.

Satz 3 bezieht sich auf die Rundungsregelung bei der Berechnung der Anzahl an Abstellplätzen.

## Zu § 5

### Ablösung

§ 2 dieser Satzung regelt die grundsätzliche und vorrangige Herstellungspflicht von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen. Von der Herstellung von Stellplätzen kann bei Zahlung einer Stellplatzabgabe an die Universitätsstadt Siegen nur unter den in Abs. 1 definierten Ablösetatbeständen abgesehen werden.

Eine Herstellung gilt nach Ziffer 1 als nicht möglich, wenn Hindernisse vorliegen, die eine Herstellung rechtlich oder technisch unmöglich machen. Unter großen Schwierigkeiten nach Ziffer 2 sind tatsächliche Hindernisse technischer oder auch kostentechnischer Art gemeint, die die Herstellung für Vorhabenträger unzumutbar machen. Hier ist die Frage der Verhältnismäßigkeit entscheidend. Nach Ziffer 3 können städtebauliche (z. B. Konflikte der Flächennutzung) oder verkehrstechnische Gründe in die Abwägung über die Ablöse einfließen.

Die Bauherrschaft hat diese Hindernisse nachzuweisen. Über die Anerkennung des Nachweises entscheidet die Universitätsstadt Siegen.

Satz 3 stellt klar, dass Fahrradabstellplätze nicht abgelöst werden können. Diese Regelung gilt als Grundsatz zur Radverkehrsförderung.

Abs. 2 legt den maximalen Anteil sowie die absolute Anzahl an ablösefähigen Stellplätzen fest. Die anteilige Begrenzung gewährleistet, dass dem Mindestmaß des voraussichtlich tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarfs Rechnung getragen wird. Eine vollständige Ablöse der herzustellenden Stellplätze würde mit hoher Wahrscheinlichkeit zum Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen führen. Die absolute Begrenzung gewährleistet die Herstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen bei Vorhaben, die einen Bedarf von mehr als 100 Stellplätzen aufweisen. Satz 3 besagt, dass bei Nachkommastellen in der Berechnung ablösefähiger Stellplätze abzurunden ist (s. Anlage A dieser Erläuterungen).

- (3) <sup>1</sup>Für die Heranziehung zur Zahlung eines Geldbetrages gemäß Abs. 1 wird das Gebiet der Universitätsstadt Siegen in folgende Gebietszonen gegliedert und wie folgt allgemein umschrieben:

**<sup>2</sup>Gebietszone I** umfasst

- den Bereich der historischen Altstadt sowie
- unmittelbar angrenzende Bereiche, die der Altstadt zugeordnet werden können.

**<sup>3</sup>Gebietszone II** umfasst

- a) den Stadtteil Siegen-Mitte im Bereich der Innenstadt (Unterstadt) sowie
- b) die Stadtteilzentren Weidenau und Geisweid.

**<sup>4</sup>Gebietszone III** umfasst

- den Bereich bandartig entlang der Hauptverkehrsstraßen Weidenauer Straße, Hagener Straße, Sandstraße, Koblenzer Straße, Spandauer Straße, Frankfurter Straße, Leimbachstraße (je ausschließlich der Zonen I und II) sowie
- die Stadtteilzentren Seelbach, Kaan-Marienborn, Eiserfeld und Niederschelden.

**<sup>5</sup>Gebietszone IV** umfasst

- in Eiserfeld den Bereich bandartig entlang der Freiengründer Straße bis zur Trinitatiskirche einschließlich Marktplatz,
- den Bereich Eiserfeld-Eisenhut entlang der Eiserfelder Straße unter Einschluss des IHW-Parks,
- in Weidenau den Bereich „Auf den Hütten“ sowie
- in Geisweid den Bereich „Birlenbacher Hütte“.

**<sup>6</sup>Gebietszone V** umfasst das übrige Stadtgebiet.

<sup>7</sup>Die genauen Grenzen der Gebietszonen sind in den als Bestandteil dieser Satzung beigefügten Plänen (Anlage Nr. 4) dargestellt. <sup>8</sup>Die Gebietszone I ist in der Originalfassung in der Farbe „gelb“, die Gebietszone II a in der Farbe „dunkelblau“, die Gebietszone II b in der Farbe „hellblau“, die Gebietszone III in der Farbe „orange“ und die Gebietszone IV in der Farbe „grün“ dargestellt. <sup>9</sup>Die Gebietszone V umfasst das übrige Stadtgebiet und hat keine farbliche Kennzeichnung.

Abs. 3 definiert die fünf Gebietszonen der Stellplatzsatzung. Diese sind maßgeblich für den bei Ablösung heranzuziehenden Geldbetrag pro Stellplatz.

Die Zonierung des Stadtgebietes wurde anhand der maßgeblichen Parameter vorgenommen, die das Verkehrsaufkommen und den Stellplatzbedarf beeinflussen. Hierzu zählen unter anderem Einwohnerdichte, städtebauliche Dichte, Gestalt und Struktur, Verkehrsdichte sowie Verkehrsachsen und -knotenpunkte. Ebenso wurden Lage, Größe und Struktur von Einzelhandelszonierungen und Gewerbegebieten berücksichtigt.

Satz 7 verweist auf Anlage Nr. 4, aus der die genauen Abgrenzungen der einzelnen Zonen hervorgehen.

(4) Der Geldbetrag je Stellplatz wird

1. in Gebietszone I auf 5.290,00 €
2. in Gebietszone II
  - a. im Stadtteil Siegen-Mitte im Bereich der Innenstadt (Unterstadt) auf 9.380,00 €
  - b. in den Stadtteilzentren Weidenau und Geisweid auf 4.050,00 €
3. in Gebietszone III auf 3.720,00 €
4. in Gebietszone IV auf 3.070,00 €
5. in Gebietszone V auf 3.550,00 €

festgelegt. Maßgebend für die Zuordnung zu einer Gebietszone ist die Lage des Grundstücks, auf dem das Vorhaben, das die Stellplatzpflicht auslöst, durchgeführt werden soll.

(5) Einmal geleistete Ausgleichsbeträge aus vorherigen Nutzungen sind dem Grundstück zuzurechnen.

(6) <sup>1</sup>Über die Möglichkeit der Ablösung entscheidet die Universitätsstadt Siegen auf Antrag. <sup>2</sup>Die Ablösung lässt Rechte hinsichtlich Stellplätzen oder Garagen und Abstellplätzen, die mit den Beträgen geschaffen werden, nicht entstehen. <sup>3</sup>Ein Anspruch auf Ablöse besteht nicht.

Abs. 4 legt die Ablösebeträge pro Stellplatz in den einzelnen Gebietszonen auf 80 % der durchschnittlichen Herstellungskosten fest. Die Berechnung der Herstellungskosten erfolgte unter Einbeziehung der Kosten für Grunderwerb und Bau eines Stellplatzes.

Die Grunderwerbskosten wurden über die aktuell in der jeweiligen Zone geltenden Bodenrichtwerte (nach BORIS NRW 2022) ermittelt. Pro Gebietszone wurden dabei alle über die Größe der Fläche gemittelten Bodenrichtwerte eingerechnet.

Die Baukosten wurden anhand aktueller Pflasterpreise und der geltenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ermittelt. Hiernach wird für einen Stellplatz eine Fläche von 12,5 m<sup>2</sup> angesetzt.

Die Ablösebeträge nehmen grundsätzlich mit der städtebaulichen Dichte ab. Eine Ausnahme stellt Gebietszone IV dar, da diese eine geringe Ablöse als Gebietszone V aufweist. Dies kommt durch die geringeren Bodenrichtwerte der größtenteils gewerblich genutzten Flächen der Zone IV zustande.

Die für den Ablösebetrag maßgebliche Lage des Grundstücks bezieht sich auf das Grundstück, auf dem das Vorhaben realisiert werden soll und nicht auf ein gegebenenfalls in einer anderen Zone liegendes Grundstück, auf dem der nicht ablösefähige Teil der Stellplätze hergestellt werden soll.

Abs. 5 regelt, dass in der Vergangenheit gezahlte Ablösebeträge bei einer Nutzungsänderung angerechnet werden. Bei einer dann infrage kommenden Ablöse von Stellplätzen ist die Differenz der herzustellenden Stellplatzanzahl ausschlaggebend.

Abs. 6 stellt unter anderem klar, dass die Entscheidung über eine Ablöse der Universitätsstadt Siegen obliegt.

## § 6

### Abweichungen

Abweichungen von dieser Satzung können in begründeten Ausnahmefällen gemäß § 69 Bauordnung NRW 2018 zugelassen werden, wenn sie mit der Zielsetzung der Satzung vereinbar sind. Über die Zulässigkeit von Abweichungen, gegebenenfalls einschließlich der Nachweispflicht durch Gutachten, entscheidet die Universitätsstadt Siegen.

## § 7

### Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 22 Bauordnung NRW handelt, wer
  1. entgegen § 2 Abs. 1 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Stellplatzbedarf oder Mehrbedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in ausreichender Zahl hergestellt zu haben oder
  2. die Verpflichtung nach § 4 Abs. 6 zur Baumpflanzung und -unterhaltung nicht einhält.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000 Euro geahndet werden.

## § 8

### Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am [\[Datum\]](#) in Kraft. Gleichzeitig tritt die „Satzung über die Festlegung der Gebietszonen und die Höhe des Geldbetrages nach § 51 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NW)“ (Ordnungsziffer 63.010, Ratsbeschluss vom 05.02.2003) außer Kraft.

## Zu § 6

### Abweichungen

§ 69 Bauordnung NRW regelt Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften und bildet somit die Gesetzesgrundlage für Abweichungen von der Stellplatzsatzung. Diese setzt einen schriftlich begründeten sowie prüfbar Antrag auf Abweichung voraus, der kostenpflichtig beschieden werden kann. Unter Umständen kann die Universitätsstadt Siegen Gutachten als Nachweis verlangen.

Potenzielle Abweichungen sind an den grundsätzlichen Zielsetzungen dieser Satzung auszurichten. In jedem Fall entscheidet die Universitätsstadt Siegen über die Zulässigkeit von Abweichungen.

## Zu § 7

### Ordnungswidrigkeiten

§ 86 Bauordnung NRW ermächtigt die kommunale Bauaufsichtsbehörde, die in [Abs. 1](#) Ziffern 1 und 2 beschriebenen Ordnungswidrigkeiten mit Geldbußen von bis zu 100.000 € zu ahnden.

[Abs. 2](#) legt den Betrag der Geldbuße fest. Dieser ist am Wert von durchschnittlich etwa vier Stellplätzen orientiert. Die Ahndung einer Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße entbindet nicht von der ursprünglichen Herstellungs- oder Ablösepflicht und schließt weitere Ordnungswidrigkeitsverfahren nicht aus.

## Zu § 8

### Inkrafttreten

[Abs. 1](#) definiert den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung sowie das gleichzeitige Außerkrafttreten der bisherigen Ablösesatzung, deren Regelungen in die Stellplatzsatzung übernommen, angepasst oder aktualisiert wurden.



- (2) Bei Vorhaben, bei denen das bauaufsichtliche Verfahren vor dem Inkrafttreten dieser Satzung eingeleitet worden ist oder bei denen bereits ein noch gültiger, rechtswirksamer Vorbescheid erteilt wurde, gilt das neue Recht nur, soweit es für die Bauherrschaft günstigere Regelungen enthält. Ausgenommen sind Verlängerungen der Gültigkeit gemäß § 77 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen nach Inkrafttreten dieser Satzung.

Abs. 2 regelt den Umgang mit vor dem Inkrafttreten dieser Satzung laufenden Baugenehmigungsverfahren, bereits erteilten Vorbescheiden und Verlängerungen.

#### **Zu Anlage Nr. 1:**

Die Richtzahlentabelle gibt die Anzahl herzustellender Stellplätze und Fahrradabstellplätze je nach Nutzungsart des Vorhabens vor. Die Berechnungsgrundlage unterscheidet sich je nach Nutzung. So wird beispielsweise bei Wohnnutzung die Anzahl der Wohneinheiten oder Betten und bei Verkaufsstätten die Verkaufsnutzfläche zur Berechnung herangezogen. Der teilweise angegebene prozentuale Besucheranteil meint je nach Nutzung unterschiedliche Personengruppen: So sind unter dem Besucheranteil bei Wohnnutzung wörtlich Besucherinnen und Besucher gemeint, während der Besucheranteil bei Verkaufsstätten für Kundinnen und Kunden vorgesehen ist.

In der Tabelle sind die häufigsten Nutzungen aufgeführt. Ist eine Nutzung dort nicht aufgeführt, wird nach § 3 Abs. 2 die Nutzung als Orientierungswert herangezogen, die der beantragten Nutzung am ehesten entspricht. Hierbei entscheidet die Universitätsstadt Siegen nach eigenem Ermessen. Die Anlage ist fester Bestandteil der Satzung.

#### **Zu Anlage Nr. 2:**

Die Voraussetzungen an die ÖPNV-Anbindungsqualität für eine Reduzierung werden durch die Taktung und die fußläufige Entfernung zur Haltestelle definiert. Darüber hinaus ist die regelmäßige Anbindung an einen der zentralen Omnibusbahnhöfe (ZOB) erforderlich. Maßgebend für die Unterscheidung der Angebotsqualität zwischen „gut“ und „einfach“ ist die Taktung des Regelfahrplans. Diese Voraussetzungen sichern eine ausreichende Anbindungsqualität, sodass ein Umstieg vom motorisierten Individualverkehr auf den ÖPNV und damit der Verzicht auf die Stellplatzherstellung begründet werden können.

Aufgrund der innerhalb des Stadtgebietes unterschiedlichen Anbindungsqualität wird zwischen den Zonen I bis III und IV bis V unterschieden, für die verschiedene Reduzierungsanteile festgesetzt werden. Die Zonen I bis III sind generell besser durch ÖPNV-Angebote erschlossen, da diese die zentralen Lagen und die Bereiche um die Hauptverkehrsstraßen umfassen.

Der Nachweis ist seitens der Bauherrschaft durch folgende Unterlagen zu erbringen:

- Plandarstellung zur Lage der Haltestelle,
- Plandarstellung der fußläufigen Verbindung zwischen Haltestelle und Bauvorhaben sowie
- Nachweis der Bedienhäufigkeit der betrachteten Haltestelle (Taktung und Anbindung an einen ZOB).

Es dürfen dabei nur regelmäßig verkehrende Linien angesetzt werden. Taxibusse, Schulbusse u. ä. sind davon ausgenommen und können nicht zur Reduzierung angesetzt werden. Es gilt der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültige, reguläre Fahrplan.

#### **Zu Anlage Nr. 3:**

Die Tabelle in Anlage Nr. 3 legt die maximalen Aussetzungsanteile für Vorhaben fest, die je nach besonderer Maßnahme angerechnet werden können. Diese Aussetzungsanteile können grundsätzlich addiert werden, wenn mehrere Mobilitätsmaßnahmen nachgewiesen werden. Somit ergibt sich der maximale Aussetzungsanteil von 20 %. Car-Sharing- oder Fahrradverleihstationen müssen ebenso wie Stellplätze bzw. Fahrradabstellplätze in zumutbarer Entfernung nach § 4 Absatz 1 der Satzung hergestellt werden,

um als Aussetzungsmaßnahme anerkannt zu werden. Die Universitätsstadt Siegen entscheidet über die Anerkennung der Konzepte von Mobilitätsmaßnahmen nach eigenem Ermessen.

**Zu Anlage Nr. 4:**

Die Stellplatzsatzung gilt nach § 1 für das gesamte Stadtgebiet der Universitätsstadt Siegen, welches in fünf Gebietszonen unterteilt wird. Diese Zonen werden in Anlage Nr. 4 sowohl in der Übersichtskarte als auch in den Ausschnitten dargestellt. Damit kann die Zuordnung des Grundstücks eines Vorhabens zu einer Gebietszone exakt bestimmt werden. In der Legende sind die farblich dargestellten Zonen aufgeführt. Die Anlage ist fester Bestandteil der Satzung.

## **Anlage A der ergänzenden Erläuterungen: Beispielrechnung des Stellplatz- und Fahrradabstellplatzbedarfes**

Hinweis: Diese Rechnung dient der beispielhaften Vorgehensweise bei der Berechnung der herzustellenden Stellplätze und Fahrradabstellplätze unter Berücksichtigung der Reduzierungsmöglichkeiten. Das Beispiel soll die festgelegte Reihenfolge der Berechnung verdeutlichen. Es können auch nur einzelne der aufgeführten Reduzierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Ein Anspruch auf exakte Übertragung des Beispiels auf einen individuellen Einzelfall besteht nicht. Die Anerkennung einer Berechnung des Stellplatz- und Fahrradabstellplatzbedarfes obliegt der Universitätsstadt Siegen.

### **Beispiel-Vorhaben:**

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 30 Wohneinheiten in Gebietszone V. Die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt 250 m. Die Bushaltestelle wird im Regelfahrplan montags bis freitags zwischen 6 und 19 Uhr von einer Linie im 20-Minuten-Takt angefahren. Diese Linie fährt ebenfalls den ZOB Weidenau an. Auf einem benachbarten Grundstück in 100 m (und damit zumutbarer) Entfernung soll eine Car-Sharing-Station errichtet werden.

### **Berechnung des Stellplatz- und Fahrradabstellbedarfes:**

1. Bedarf nach Richtzahlentabelle: Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten (WE) sind in der Richtzahlentabelle (Anlage Nr. 2) unter Ziffer 1.2 aufgeführt. Hier werden je WE 1,3 Stellplätze (Stpl.) sowie 1,5 Fahrradabstellplätze (Abstpl.) vorgegeben.

| <b>Stpl.</b>                          | <b>Abstpl.</b>                            |
|---------------------------------------|---|
| 1,3 Stpl. * 30 WE = <b>39,0 Stpl.</b> | 1,5 Abstpl. * 30 WE = <b>45,0 Abstpl.</b> |

2. Reduzierungsmöglichkeiten:

- 2.1. Reduzierung nach ÖPNV-Angebot: Das Vorhaben ist nach oben genannter Beschreibung in Zone V mit einfacher Anbindungsqualität einzuordnen. Dadurch ist eine Reduzierung der Anzahl herzustellender Stellplätze um 10 % möglich ( $39,0 * 10 \% = 3,9$ ). Die Fahrradabstellplätze können nicht reduziert werden.

|                                     | <b>Stpl.</b>  | <b>Abstpl.</b> |
|-------------------------------------|---------------|----------------|
| Anzahl Stpl./Abstpl. nach 1.        | 39,0          | 45,0           |
| ÖPNV-Reduzierung: 10 %              | - 3,9         | -              |
| <b>Herzustellende Stpl./Abstpl.</b> | <b>= 35,1</b> | <b>= 45,0</b>  |

- 2.2. Reduzierung durch Ersatz von Stellplätzen durch zusätzliche Fahrradabstellplätze: Es können bis zu 25 % der herzustellenden Stellplätze durch zusätzliche Fahrradabstellplätze ersetzt werden. Diese sind den ohnehin nach Richtzahlentabelle herzustellenden Fahrradabstellplätzen hinzuzurechnen. Es kann jeweils 1 ganzer Stellplatz durch 4 zusätzliche Fahrradabstellplätze ersetzt werden, d. h. dass von abgerundet 35 Stellplätze nach Anlage B dieser Erläuterungen 8 Stellplätze durch 32 Fahrradabstellplätzen ersetzt werden können ( $8,0 \text{ Stpl.} * 4 = 32,0 \text{ Abstpl.}$ ).

|                                     | <b>Stpl.</b>  | <b>Abstpl.</b> |
|-------------------------------------|---------------|----------------|
| Anzahl Stpl./Abstpl. nach 2.1.      | 35,1          | 45,0           |
| Ersatz durch Abstpl.: 25 %          | - 8,0         | + 32,0         |
| <b>Herzustellende Stpl./Abstpl.</b> | <b>= 27,1</b> | <b>= 77,0</b>  |

- 2.3. Reduzierung durch Aussetzung: Durch das Vorhalten einer Car-Sharing-Station können nach Anlage Nr. 3 weitere 10 % herzustellender Stellplätze abgezogen werden. Die Fahrradabstellplätze können dadurch nicht reduziert werden.

|                                     | <b>Stpl.</b>   | <b>Abstpl.</b> |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Anzahl Stpl./Abstpl. nach 2.2.      | 27,1           | 77,0           |
| Aussetzung: 10 %                    | - 2,71         | -              |
| <b>Herzustellende Stpl./Abstpl.</b> | <b>= 24,39</b> | <b>= 77,0</b>  |

Nach Anrechnung aller Maßnahmen zur Reduzierung ergeben sich insgesamt (gerundet) 24 Stellplätze, die hergestellt oder anteilig abgelöst werden müssen, sowie 77 Fahrradabstellplätze, die hergestellt werden müssen.

3. Ablösung: Von den ursprünglich nach Richtzahltablelle herzustellenden 39 Stellplätzen sind maximal 50 % ablöse- und reduzierungsfähig ( $39 \text{ Stpl.} \cdot 50 \% = 19,5$ ). Es können nur ganze Stellplätze abgelöst werden. Das heißt, dass gerundet höchstens 19 Stellplätze abgelöst werden können und mindestens 20 Stellplätze hergestellt werden müssen. Von den nach der Reduzierung verbleibenden 24 Stellplätzen können folglich noch bis zu 4 abgelöst werden, wenn die unter § 5 Absatz 1 aufgeführten Voraussetzungen vorliegen. Die fällige Ablösesumme berechnet sich nach § 5 Absatz 4 wie folgt:  
 $4 \text{ Stpl.} \cdot 3.550,00 \text{ €} = 14.200,00 \text{ €}$



**Anlage B der ergänzenden Erläuterungen: Übersichtstabelle der durch Fahrradabstellplätze ersetzba-  
ren Stellplatzanzahl**

| Anzahl herzu-<br>stellender<br>Stellplätze | Davon max. durch<br>Fahrradabstellplätze<br>ersetzbar (25 %) | Nur ganze Stellplätze<br>ersetzbar (abgerundet) | Anzahl zusätzlicher<br>Fahrradabstellplätze | Anzahl verbleibend<br>herzustellender<br>Stellplätze |
|--|--|---|---|--|
| 1  | 0,25   | 0   | 0   | 1  |
| 2  | 0,50   | 0   | 0   | 2  |
| 3  | 0,75   | 0   | 0   | 3  |
| 4  | 1,00   | 1   | 4   | 3  |
| 5  | 1,25   | 1   | 4   | 4  |
| 6  | 1,50   | 1   | 4   | 5  |
| 7  | 1,75   | 1   | 4   | 6  |
| 8  | 2,00   | 2   | 8   | 6  |
| 9  | 2,25   | 2   | 8   | 7  |
| 10   | 2,50   | 2   | 8   | 8  |
| 11   | 2,75   | 2   | 8   | 9  |
| 12   | 3,00   | 3   | 12  | 9  |
| 13   | 3,25   | 3   | 12  | 10   |
| 14   | 3,50   | 3   | 12  | 11   |
| 15   | 3,75   | 3   | 12  | 12   |
| 16   | 4,00   | 4   | 16  | 12   |
| 17   | 4,25   | 4   | 16  | 13   |
| 18   | 4,50   | 4   | 16  | 14   |
| 19   | 4,75   | 4   | 16  | 15   |
| 20   | 5,00   | 5   | 20  | 15   |
| 21   | 5,25   | 5   | 20  | 16   |
| 22   | 5,50   | 5   | 20  | 17   |
| 23   | 5,75   | 5   | 20  | 18   |
| 24   | 6,00   | 6   | 24  | 18   |
| 25   | 6,25   | 6   | 24  | 19   |
| 26   | 6,50   | 6   | 24  | 20   |
| 27   | 6,75   | 6   | 24  | 21   |
| 28   | 7,00   | 7   | 28  | 21   |
| 29   | 7,25   | 7   | 28  | 22   |
| 30   | 7,50   | 7   | 28  | 23   |
| 31   | 7,75   | 7   | 28  | 24   |
| 32   | 8,00   | 8   | 32  | 24   |
| 33   | 8,25   | 8   | 32  | 25   |
| 34   | 8,50   | 8   | 32  | 26   |
| 35   | 8,75   | 8   | 32  | 27   |
| 36   | 9,00   | 9   | 36  | 27   |
| 37   | 9,25   | 9   | 36  | 28   |
| 38   | 9,50   | 9   | 36  | 29   |
| 39   | 9,75   | 9   | 36  | 30   |
| 40   | 10,00  | 10  | 40  | 30   |
| 41   | 10,25  | 10  | 40  | 31   |

| Anzahl herzu-<br>stellender<br>Stellplätze | Davon max. durch<br>Fahrradabstellplätze<br>ersetzbar (25 %) | Nur ganze Stellplätze<br>ersetzbar (abgerundet) | Anzahl zusätzlicher<br>Fahrradabstellplätze | Anzahl verbleibend<br>herzustellender<br>Stellplätze |
|--|--|---|---|--|
| 42   | 10,50  | 10  | 40  | 32   |
| 43   | 10,75  | 10  | 40  | 33   |
| 44   | 11,00  | 11  | 44  | 33   |
| 45   | 11,25  | 11  | 44  | 34   |
| 46   | 11,50  | 11  | 44  | 35   |
| 47   | 11,75  | 11  | 44  | 36   |
| 48   | 12,00  | 12  | 48  | 36   |
| 49   | 12,25  | 12  | 48  | 37   |
| 50   | 12,50  | 12  | 48  | 38   |
| 51   | 12,75  | 12  | 48  | 39   |
| 52   | 13,00  | 13  | 52  | 39   |
| 53   | 13,25  | 13  | 52  | 40   |
| 54   | 13,50  | 13  | 52  | 41   |
| 55   | 13,75  | 13  | 52  | 42   |
| 56   | 14,00  | 14  | 56  | 42   |
| 57   | 14,25  | 14  | 56  | 43   |
| 58   | 14,50  | 14  | 56  | 44   |
| 59   | 14,75  | 14  | 56  | 45   |
| 60   | 15,00  | 15  | 60  | 45   |
| 61   | 15,25  | 15  | 60  | 46   |
| 62   | 15,50  | 15  | 60  | 47   |
| 63   | 15,75  | 15  | 60  | 48   |
| 64   | 16,00  | 16  | 64  | 48   |
| 65   | 16,25  | 16  | 64  | 49   |
| 66   | 16,50  | 16  | 64  | 50   |
| 67   | 16,75  | 16  | 64  | 51   |
| 68   | 17,00  | 17  | 68  | 51   |
| 69   | 17,25  | 17  | 68  | 52   |
| 70   | 17,50  | 17  | 68  | 53   |
| 71   | 17,75  | 17  | 68  | 54   |
| 72   | 18,00  | 18  | 72  | 54   |
| 73   | 18,25  | 18  | 72  | 55   |
| 74   | 18,50  | 18  | 72  | 56   |
| 75   | 18,75  | 18  | 72  | 57   |
| 76   | 19,00  | 19  | 76  | 57   |
| 77   | 19,25  | 19  | 76  | 58   |
| 78   | 19,50  | 19  | 76  | 59   |
| 79   | 19,75  | 19  | 76  | 60   |
| 80   | 20,00  | 20  | 80  | 60   |
| 81   | 20,25  | 20  | 80  | 61   |
| 82   | 20,50  | 20  | 80  | 62   |
| 83   | 20,75  | 20  | 80  | 63   |
| 84   | 21,00  | 21  | 84  | 63   |

| Anzahl herzu-<br>stellender<br>Stellplätze | Davon max. durch<br>Fahrradabstellplätze<br>ersetzbar (25 %) | Nur ganze Stellplätze<br>ersetzbar (abgerundet) | Anzahl zusätzlicher<br>Fahrradabstellplätze | Anzahl verbleibend<br>herzustellender<br>Stellplätze |
|--|--|---|---|--|
| 85   | 21,25  | 21  | 84  | 64   |
| 86   | 21,50  | 21  | 84  | 65   |
| 87   | 21,75  | 21  | 84  | 66   |
| 88   | 22,00  | 22  | 88  | 66   |
| 89   | 22,25  | 22  | 88  | 67   |
| 90   | 22,50  | 22  | 88  | 68   |
| 91   | 22,75  | 22  | 88  | 69   |
| 92   | 23,00  | 23  | 92  | 69   |
| 93   | 23,25  | 23  | 92  | 70   |
| 94   | 23,50  | 23  | 92  | 71   |
| 95   | 23,75  | 23  | 92  | 72   |
| 96   | 24,00  | 24  | 96  | 72   |
| 97   | 24,25  | 24  | 96  | 73   |
| 98   | 24,50  | 24  | 96  | 74   |
| 99   | 24,75  | 24  | 96  | 75   |
| 100  | 25,00  | 25  | 100   | 75   |



# Ergebnisse Öffentlichkeitsbeteiligung

Fortschreibung IHaKo 2022



## Übersicht Beteiligungswege

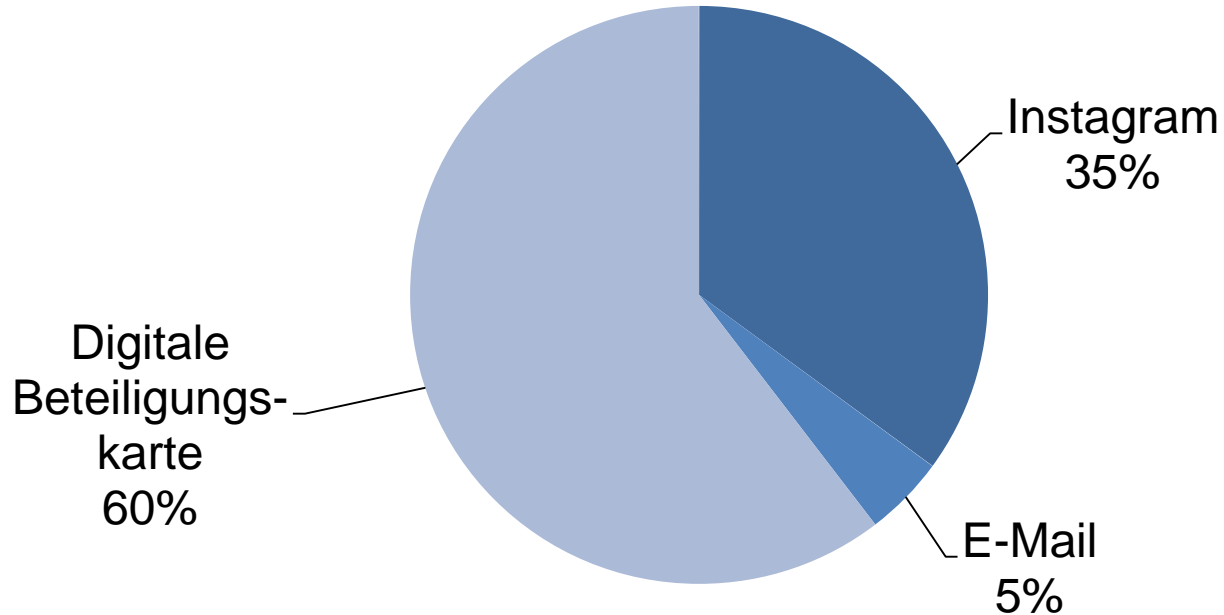
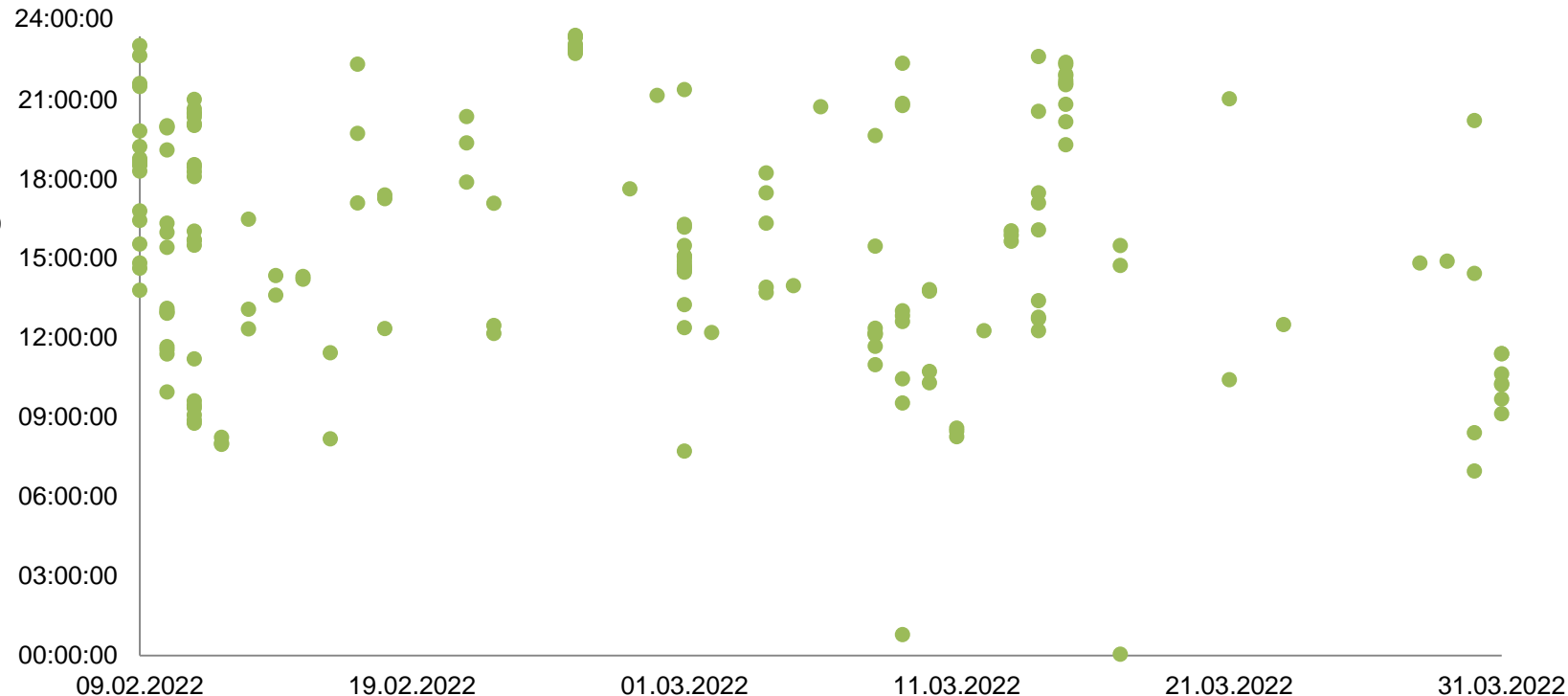
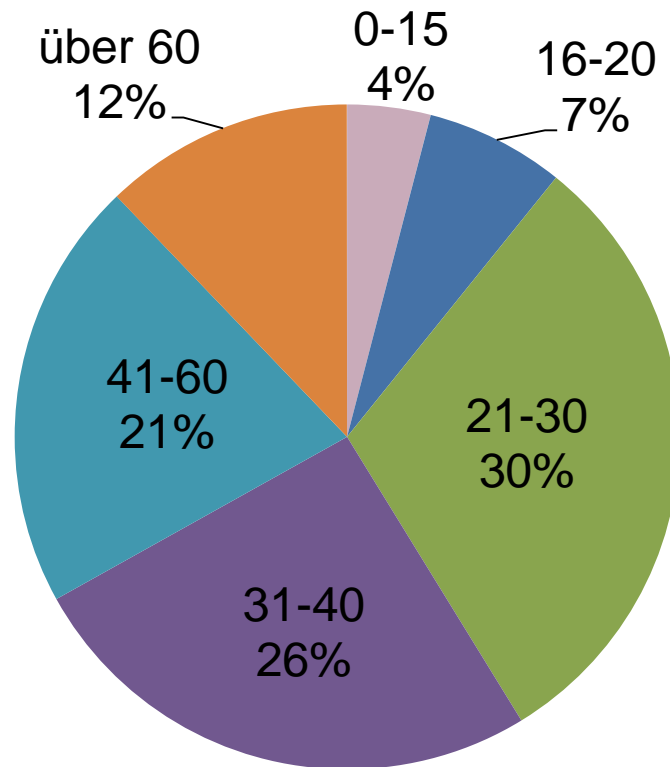


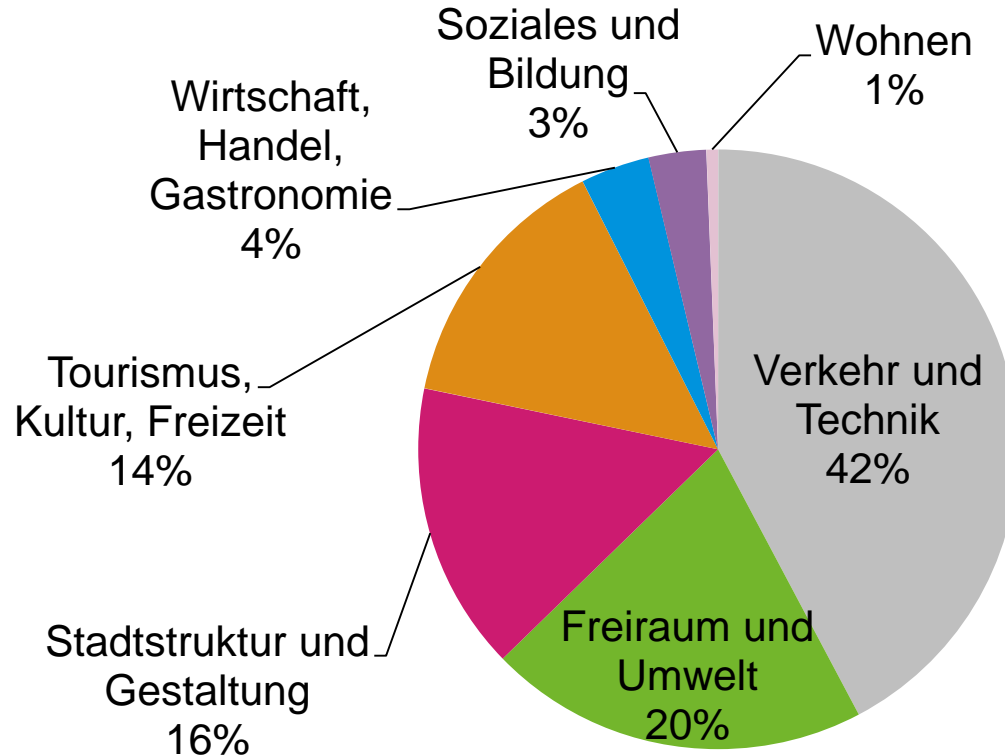


Figure 1

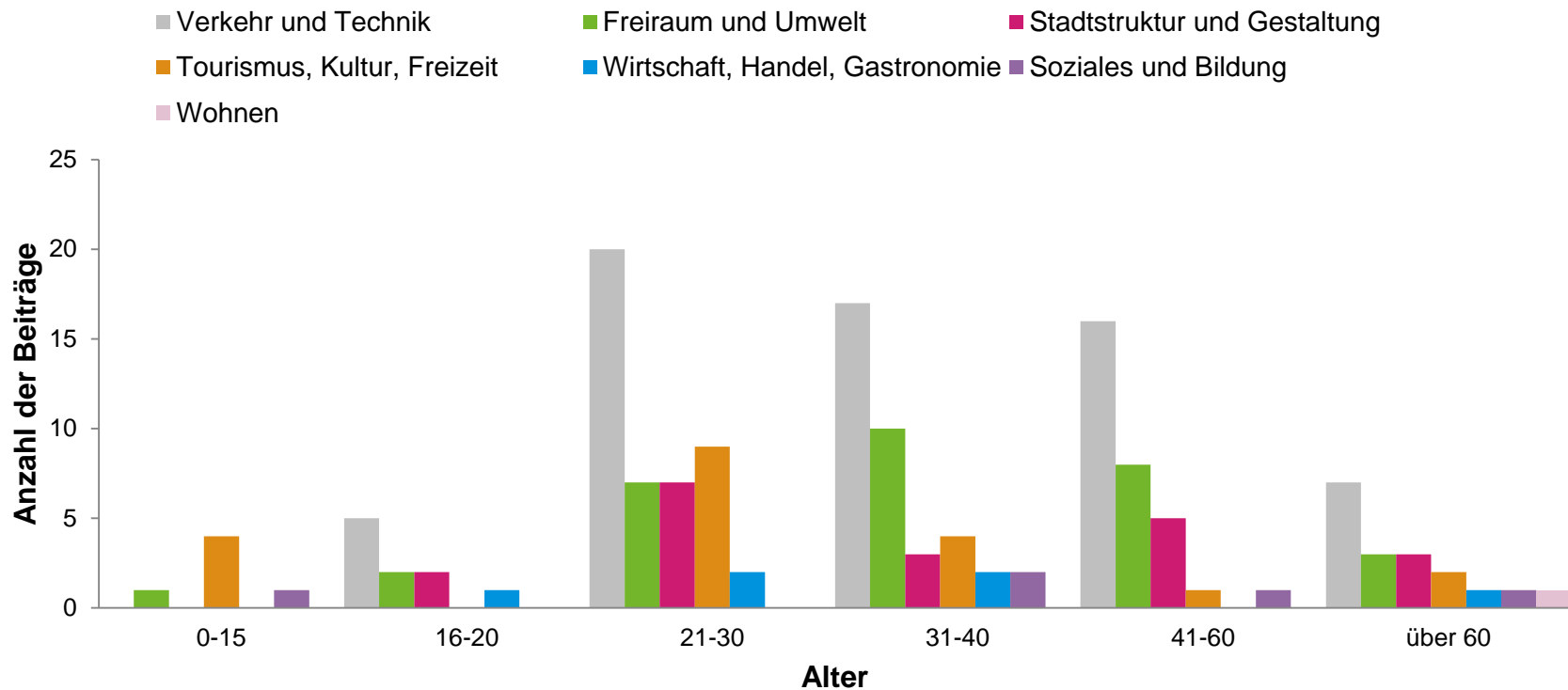




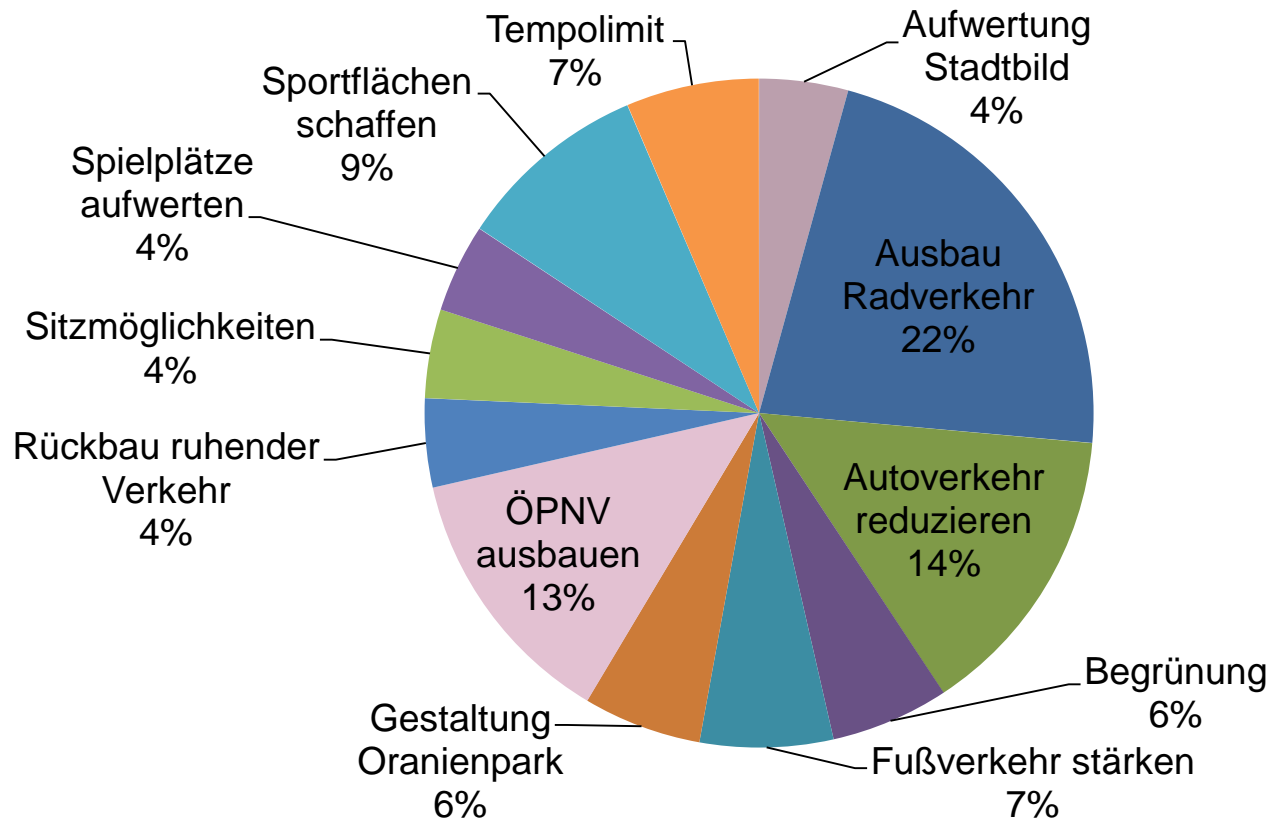
## Anzahl der Meldungen je Meldungskategorie



## Gemeldete Kategorien nach Alter

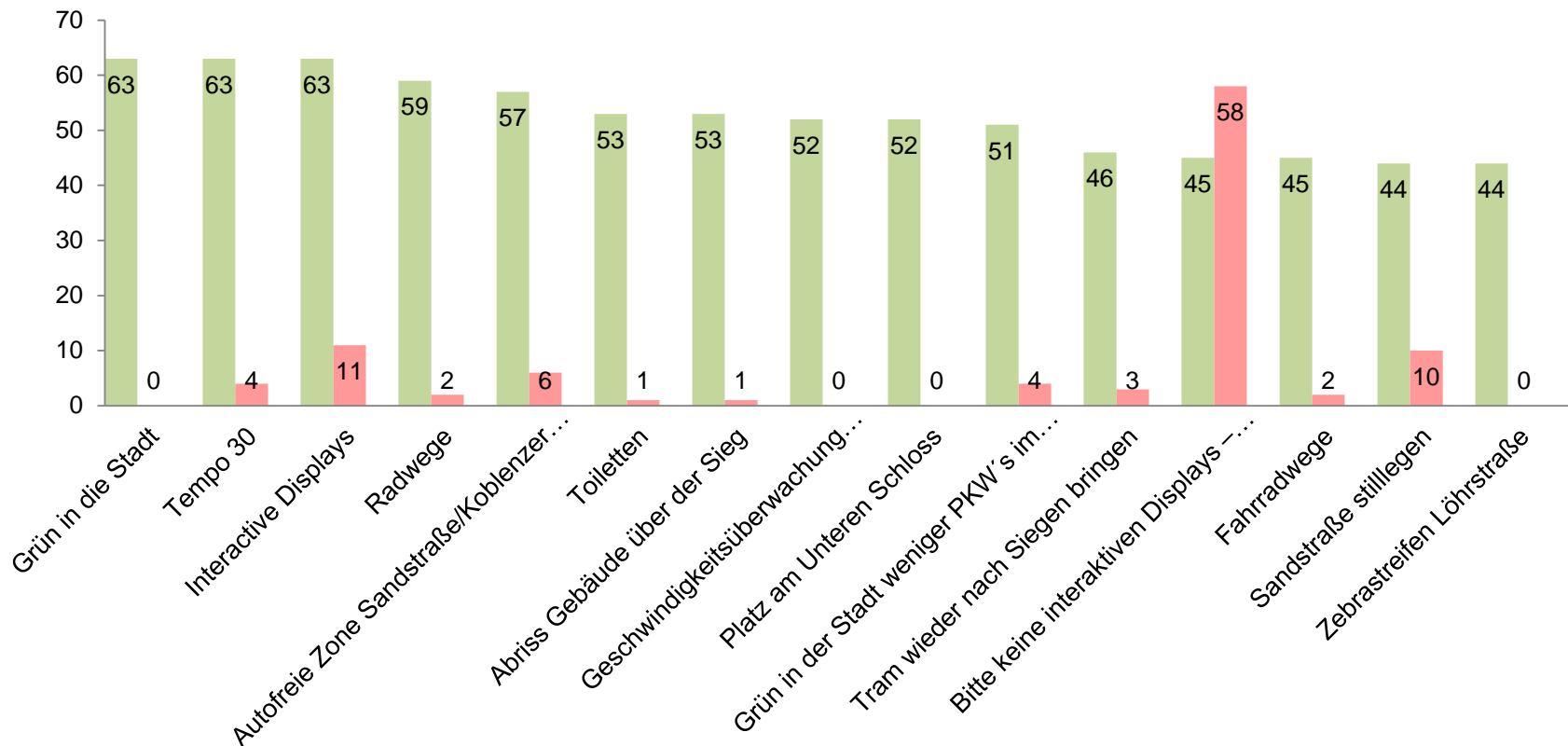


## Auswertung Kategorien (Obersten 25%)





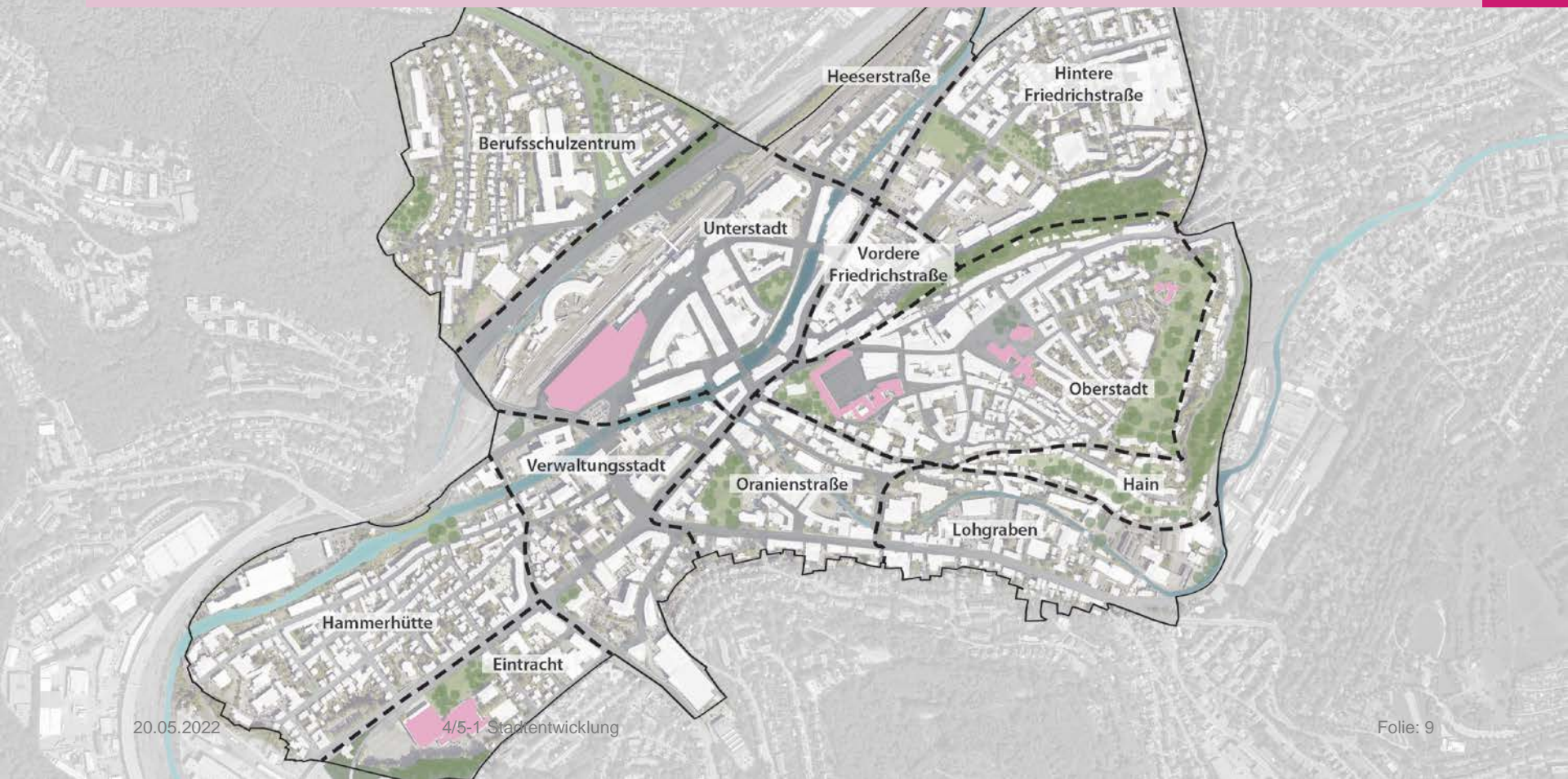
## Beiträge mit den meisten Upvotes



Die Ergebnisse der digitalen Beteiligungskarte können weiterhin über folgenden Link abgerufen werden:

<https://beteiligung.nrw.de/portal/siegen/beteiligung/themen/1000740>

# Übersicht Quartiere





**Quartiere  
Heeserstraße,  
Vordere und Hintere Friedrichstraße**

Bluebox sanieren

öffentlicher Kletterpark

Zugang zur Sieg schaffen

Zentrale Sportanlagen

Basketballplatz

Ampelschaltung Fußgänger-,  
Fahrrad- und ÖPNV-freundlicher  
gestalten

Weniger Fahrbahnsuren  
für den Autoverkehr

Sandstraße fahrradfreundlich

Friedrichstraße als Verbindung  
Kaisergarten - Innenstadt

Siebertgtunnel ausbauen

Fahrradfreundliche Friedrichstraße

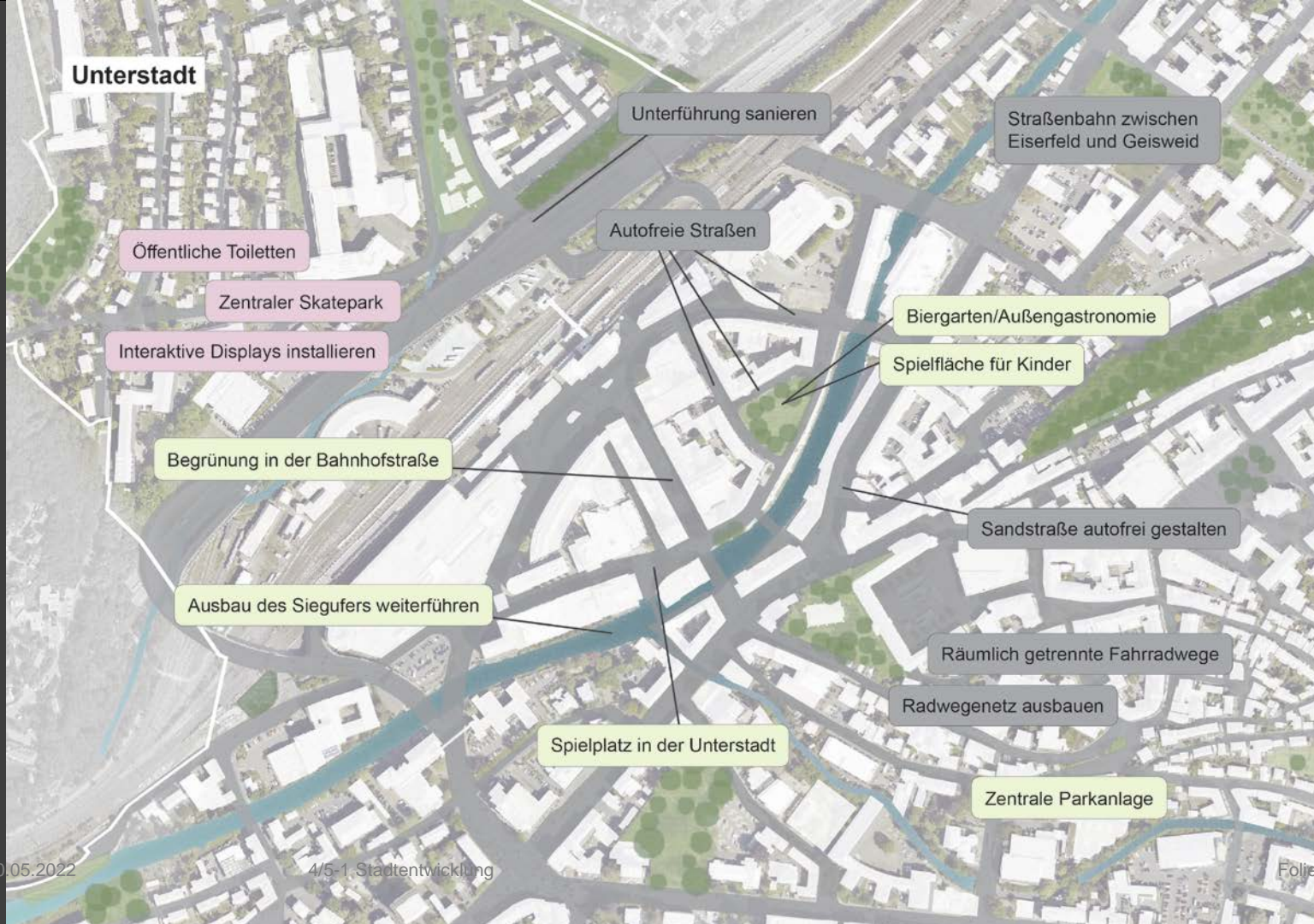
Öffentliche Toiletten

Tempo 30 in der Innenstadt

Straßenbahn zwischen der  
Innenstadt und Geisweid



## Unterstadt





## Berufsschulviertel

Verbesserung der Straßen-  
situationen im Stadtgebiet

Parkplatzsituation am Berufskollege

Unterführung sanieren

Fahrradweg unter der HTS gestalten

Tischtennisarena unter der HTS

## Oberstadt

Tempo 30 in der Innenstadt

Radwegeführung verbessern

Flächen für Hunde

Radfahrrampel abschaffen

Stadtbibliothek aufwerten

Fassadengestaltung

Tourismusinfo moderner gestalten

Fußgängerbrücke  
neu gestalten

Fußgängerzone Sandstraße

Verbindung Ober- und  
Unterstadt stärken

Aufenthaltsqualität  
schaffen

Spielplatz neu gestalten

Beachvolleyballfeld

Straßenbahn/Transport-  
band/Fahrradlift

Erweiterung des Spielplatzes  
für Kinder unter 5

Zebrastreifen wieder anbringen

Parkenden Verkehr reduzieren

Begrünung

Wasserspiel

Verkehrsberuhigung

Radweg an der Lohrstraße

Beidseitig für Fahrräder befahrbar



## Quartier Lohgraben

Hallenbad erhalten oder passende Alternative schaffen // Freizeitbad in Siegen

Bei Abriss des Hallenbads:  
Busbucht integrieren

Hochwasseraspekte regeln

Weiß renaturieren

Radweg entlang der Weiß  
bis Kaan-Marienborn

Verlängerung der Busspur bis  
Haltestelle Spandauerstraße

Schleifmühlchen attraktiver gestalten

Vorrang für den ÖPNV ausbauen

## Quartier Oranienstraße

Straßen autofrei

Ausbau des Radverkehrs

Nur noch zwei Spuren  
für den Autoverkehr

Einfahrt von der Koblenz-  
straße in Oranienstraße und  
Häutebachweg unterbinden

Durchgangsverkehr durch  
die Oberstadt stoppen

Boulebahn

Tischtennisplatten

Calisthenics

Basketballfeld

Skatepark

Oranienpark neu gestalten

Barrierefreie Treppenanlage



## Quartiere Hammerhütte und Verwaltungsstadt

Stadtstrand

ÖPNV-Beschleunigung an Kochs Ecke

Fußgängerfreundliche Ampelschaltung

Kreuzung aufwerten

Radwege und Aufenthaltsqualität

Barrierefreier Ausbau aller Haltestellen

Baustelle beschleunigen