

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4  
Bereich: Liegenschaften  
Bearbeitet von: Frau Oberländer

Siegen, 07.03.2024

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

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

**11.04.2024**

Kurzbezeichnung:

**Ausschreibung eines bebauten städt. Grundstücks im Hainer Weg (Stadtteil Siegen-Mitte)  
zur Errichtung preiswerten Wohnraums**

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften des Rates der Universitätsstadt Siegen beschließt,

- das mit einem Erbbaurecht belastete und bebaute Grundstück „Hainer Weg 36“ (Gem. Siegen Flur 33 Nr. 1067) im Konzeptverfahren öffentlich zum Verkauf anzubieten;
- die Auswahl unter mehreren Bietern/Konzepten gemäß der beiliegenden Bewertungskriterien durchzuführen.

### Sachverhalt / Begründung:

#### **1. Beschreibung des Vorhabens**

Das Grundstück der Gemarkung Siegen Flur 33 Flurstück 1067, Hainer Weg 36, ist mit einem Erbbaurecht belastet. Erbbauberechtigter ist der DRK Bereitschaftsdienst Siegen-Mitte e.V. (DRK). Aufgrund einer geplanten und teilweise bereits durchgeführten Standortverlagerung wird der Standort Siegen-Mitte seitens des DRK aufgegeben.

Da es sich bei dem Grundstück um ein mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück handelt, die Aufbauten demnach nicht in städtischem Eigentum stehen, wird die Vermarktung gemeinsam mit dem DRK durchgeführt.

Das bebaute Flurstück hat eine Gesamtgröße von 1.717 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück befinden sich

- vier Garagen mit je zwei Stellplätzen (Einfahrtshöhe jeweils für Klein-LKW/Rettungswagen (mit Dachaufbau) geeignet);
- darüber befindlich ein Gemeinschaftsraum, zwei Lagerräume, eine Küche, Sanitäranlagen sowie ein großer Saal mit Bühne.
- Angrenzend daran ein „Zwischengeschoss“, welches aktuell als Hausmeisterwohnung genutzt wird (Ausstattung: 2 Räumen und Küche (Einbauküche) und zeitgemäßem Badezimmer, Flur / Treppenhaus Ausgang zur Terrasse.
- 1. OG: Schulungssaal, Gemeinschaftsraum/Besprechungsraum mit Schiebetüre zum Schulungssaal), großer Abstellraum, zwei kleinere Abstellräume, Heizraum sowie Ausgang zur Front-Treppenanlage,
- 2. OG: weiterer Schulungsraum/Gemeinschaftsraum mit Barbereich, eine große Küchenanlage, ein kleiner Büroraum, ein größerer Büroraum, Sanitäranlage, Zugang zum Speicher mit zwei weiteren Räumen, Hinterausgang.

Für den in Rede stehenden Bereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Demnach ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, wonach sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt muss, das Ortsbild nicht beeinträchtigen darf und die Erschließung gesichert sein muss.

Aus der Betrachtung der Umgebungsbebauung lässt sich feststellen (Anlage „Übersicht/Erörterung“), dass es sich entlang der Straßen Altenhof und Hainer Weg jeweils um Straßenrandbebauungen handelt, deren vordere fiktive Baugrenze – hergeleitet aus der Bestandsbebauung - mit der öffentlichen Verkehrsfläche zusammenfällt, um so die topografisch anspruchsvollen Grundstücke gut ausnutzen zu können.

Das Grundstück ist erschlossen. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz NRW) auslösen könnten, stehen derzeit nicht an. Abwassertechnisch ist das Grundstück voll erschlossen.

Das Grundstück wird mit der Vorgabe angeboten, bedarfsgerechte Mietwohnungen herzustellen. Hierbei muss gemäß politischer Beschlussfassung auf mindestens 25 % der zu errichtenden Bruttogeschossfläche Wohnraum mit öffentlichen Fördermitteln geschaffen werden.

Der Bodenrichtwert beträgt 160 €/m<sup>2</sup> für ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück.

Als Eigentümerin des Grundstücks bestimmt die Stadt Siegen beim Verkauf weitreichende Regelungen - wie beispielsweise Bauverpflichtungen. Darüber hinaus sollen bei der Bewertung eingehender Angebote mittels zuvor aufgestellter Kriterien auch noch weitere Ziele erreicht werden. Der Kaufpreis nimmt daher wie bereits in der Vergangenheit mit 20 % nur

einen relativ geringen Anteil an der Gesamtbewertung ein. Die restlichen 80 % der Gesamtbewertung beziehen sich daher auf das eingereichte Konzept.

Die beiliegenden Bewertungskriterien legen den Schwerpunkt auf die Erreichung wohnungspolitischer Ziele. Zweiter Baustein sind die städtebaulichen Kriterien, um gestalterisch hochwertige Konzepte zu bevorzugen. Hinzu kommen energetische Kriterien, nach denen ein höherer Effizienzstandard der Gebäude zu einer besseren Bewertung führt. Details hierzu finden sich im in der Anlage beigefügten Exposé, welches Gegenstand der Ausschreibung wird.

## 2. Abweichung vom Grundsatzbeschluss zum Thema Erbbaurecht

Gemäß des Grundsatzbeschlusses des Rates vom 18.10.2023 ist ein Grundstück, welches für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geeignet wäre, grundsätzlich über ein Erbbaurecht zu vermarkten, um die dauerhafte und strategische Verfügbarkeit des Grundstücks für die Stadt Siegen zu sichern.

Aufgrund dessen, dass die Vorgespräche mit dem DRK schon lange vor dem Grundsatzbeschluss unter der Prämisse des Verkaufs geführt wurden und weil die Stadt Siegen perspektivisch keine andere Nutzbarkeit des Grundstücks sieht, wird angeregt, von den Bestimmungen des Grundsatzbeschlusses abzuweichen und den Verkauf des Grundstücks anzustreben.

## 3. Fazit

Die Verwaltung schlägt vor, das städtische Grundstück der Gemarkung Siegen Flur 33 Flurstück 1067, Hainer Weg 36 mit dem beiliegenden Exposé zum Verkauf auszuschreiben. Die Bewertung eingehender Angebote soll gemäß den im Exposé enthaltenen Kriterien erfolgen und der Verkauf sodann an denjenigen Bieter erfolgen, der die höchste Gesamtpunktzahl aus Konzeptbewertung und Kaufpreis erreicht.

Die Stadt Siegen behält sich die Entscheidung vor, von einer Veräußerung abzusehen, falls keines der eingehenden Angebote dem Anforderungsprofil in ausreichendem Maße entspricht.

Finanzielle Auswirkungen ☐ ja ☒ nein

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

### Veranschlagung

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

## Klimaschutz

Klimarelevanz	Veränderungen CO <sub>2</sub> -Emissionen	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen	Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input checked="" type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	<input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input checked="" type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
<b>Erläuterung Klimarelevanz</b>  <b>Bis dato ist das betroffene Grundstück bebaut und mit Vegetation und schützenswertem Baumbestand versehen. Diese Vegetation wird zumindest zum Teil zu entfernen sein, um eine sinnvolle Neubebauung ermöglichen zu können. Im Falle einer Sanierung könnte der Baumbestand weitestgehend erhalten bleiben. Dem Bedarf an dringend gesuchtem, preiswertem Wohnraum soll mit der Ausschreibung Rechnung getragen werden.</b>			
<b>Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)</b>			

Im Auftrag

gez.

Marlene Krippendorf  
Abteilungsleiterin

Die Verwaltungsvorlage wurde aufgrund der Cyberattacke im Rahmen eines normalen Unterschriftenlaufs durch die beteiligten Adressaten auf der Papiervorlage verifiziert und weitergegeben und ist in der Digitalversion ohne Unterschrift gültig.

Anlage(n):

1. [1676 2024 Anlage1 - Übersicht Erörterung Hainer Weg](#)
2. [1676 2024 Anlage2 - Exposé Hainer Weg](#)