



# Exposé

**Für ein bebautes Grundstück  
im Stadtteil Niederschelden  
zur Errichtung  
von preiswertem Wohnraum**







Lage des Grundstücks im Stadtteil

### 1. Vorbemerkung:

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

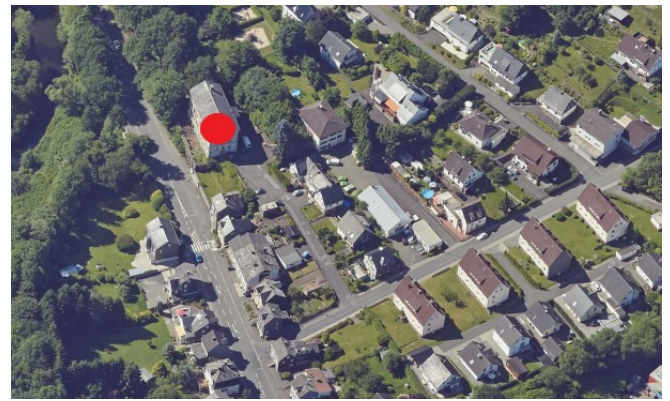
Nähere Informationen zum Wohnungsmarkt können dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer 2021 entnommen werden, das unter [www.siegen.de/womba](http://www.siegen.de/womba) abrufbar ist.

Im Zusammenhang mit den gesellschaftlichen Herausforderungen hinsichtlich Klima, Ökologie und Nachhaltigkeit ist der Stadt Siegen die Umsetzung von klimaneutralen Konzepten beim Wohnungsbau sehr wichtig. Dabei sind die Auswahl der Baumaterialien und eine vollständig auf erneuerbaren Energien basierende Versorgung von entscheidender Bedeutung.

### 2. Lagebeschreibung:

Die Universitätsstadt Siegen liegt im Westen des Kreises Siegen-Wittgenstein, südlich des Rothaargebirges. Als modernes Oberzentrum bietet die Stadt Siegen mit über 105.000 Einwohnern sämtliche öffentliche und private Versorgungseinrichtungen.

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



Ausschnitt Schrägluftbild - Ansicht von Norden

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

Für Hessen und Rheinland-Pfalz hat die Stadt im südlichen Grenzraum von Nordrhein-Westfalen als Wirtschafts-, Einkaufs-, Kongress- und Universitätsstadt ihre feste Bedeutung. Der unmittelbare Anschluss an die A 45 und die direkte Verbindung zu verschiedenen Bundesstraßen sowie die Bundesbahnanbindung ermöglichen eine gute Erreichbarkeit.

### 3. Grundstücksbeschreibung:

Das Verkaufsgrundstück ist bebaut und befindet sich am südlichen Rand des Stadtteils Niederschelden. Das Grundstück wird zur Siegalstraße von einem massiven Mauerwerk gestützt.

Es liegt eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV durch die nahegelegene Haltestelle vor. Der Ortsmitelpunkt von Niederschelden sowie der Stadtteil Eiserfeld sind jeweils in etwa 10 Minuten fußläufig erreichbar.

Bei dem vorhandenen Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Verwaltungsgebäude mit 3 Geschossen, einem Untergeschoss und einem ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde zuletzt als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Auf Grund eines Brandschadens ist es nicht mehr bewohnbar und derzeit ungenutzt. Der Schaden ist versicherungstechnisch abgewickelt.



*Aufnahme des Bestandsgebäudes*



*Gebäudebestand mit Brandschaden*

#### 4. Grundbuchangaben:

Größe:

Das Grundstück hat eine Größe von 2094 Quadratmetern.

Katasterbezeichnung:

Gemarkung: Niederschelden, Flur 5, Flurstück 353

Dingliche Belastungen: keine

#### 5. Planungsrechtliche Situation:

Das Flurstück befindet sich am südlichen Stadtrand von Niederschelden und liegt innerhalb der (Ortsabrundungs)Satzung gemäß § 34 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der 1. Änderung für den Stadtteil Niederschelden von 1982. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (überbaubare Fläche) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

#### 6. Baurechtliche Situation:

Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Wohngebiet, was sich aus der umgebenden Bebauung ergibt. Das Maß der baulichen Nutzung wird von der näheren Umgebung geprägt, die überwiegend durch eine ein- bis zweigeschossige (Wohn-)Bebauung (Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser) in offener Bauweise geprägt ist. Es überwiegen beinahe ausnahmslos Sattel- oder Walmdächer.

Als Orientierung für eine mögliche Bebauung kann nach positiver Bauvoranfrage ein straßenbegleitender Neubau mit zwei Vollgeschossen plus Satteldach erstellt werden. Auszüge der Bauvoranfrage liegen als Anlage 2 und 3 diesem Exposé bei.

Empfohlen wird, die beabsichtigte künftige bauliche Nutzung vorab mit der Stadt Siegen - Abteilung Bauaufsicht - abzustimmen (siehe Ziffer 12).

#### 7. Erschließungssituation

##### a) Straße:

Die Erschließungsanlagen "Siegtalstraße" und „Im Drottental“ sind endgültig hergestellt und damit erschließungsbeitragsfrei. Das Grundstück unterliegt aber nach der zurzeit geltenden Rechtslage der Straßenbaubeitragspflicht, die als wiederkehrende öffentliche Last mit dem Grundstück verbunden ist.

##### b) Kanal:

Das Grundstück ist abwassertechnisch voll erschlossen. Es befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung und eine Anschlussleitung auf dem Grundstück. Des weiteren befinden sich auf dem Grundstück mehrere Straßenleuchten und somit auch Leitungen im Boden. Zusätzlich liegen diverse Kabel auf dem Grundstück, welche Gebäude außerhalb versorgen. Weiterhin existiert ein Multifunktionsgehäuse mit Stromsäulen auf dem Grundstück.



Darstellung des aktuellen Zustandes, Standpunkt: Siegtalstraße

## 8. Nutzungsmöglichkeiten und Anforderungsprofil:

Das Grundstück wird mit der Vorgabe angeboten, bedarfsgerechte Mietwohnungen mit mindestens 25 Prozent der Bruttogeschossfläche im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus herzustellen. Dies kann in Form eines Neubaus, der sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, umgesetzt werden (siehe dazu als Anregung die positiv beschiedene Bauvoranfrage).

Alternativ zu einem Neubau kann auch ein Angebot über eine Sanierung im Bestand abgegeben werden.

Die Ansprechpartner der Kreisverwaltung Siegen-Wittgenstein beraten Interessenten gerne zu den aktuellen Förderbedingungen (siehe Ziffer 14). Die Grundstückaufbereitung kann im Einzelfall auch Gegenstand der Förderung sein.

Die Stichstraße ‚Im Drottental‘ und die ‚Siegtalstraße‘ sollten über einen (mindestens 1,5 Meter breiten) Weg verbunden werden. Dies sollte als Fläche mit Eintragung „Wegerecht für die Öffentlichkeit“ grundbuchrechtlich gesichert werden. Diese Wegefläche sollte zudem entlang der vorhandenen Mauer an der Siegtalstraße verlaufen. Die Herstellung beziehungsweise der Ausbau der Wegefläche soll durch den Investor auf dessen Kosten in Abstimmung mit der Stadt Siegen erfolgen. Die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht sind durch den Investor zu übernehmen.

Die auf dem Verkaufsgrundstück befindliche Mauer zur Siegtalstraße wird mit entsprechenden Siche-



Hofffläche mit teilweise geschütztem Baumbestand

## 9. Ökologische Situation und Baumbestand:

Auf dem Gelände befindet sich eine größere Anzahl von Bäumen und Gehölzen. Einige Bäume davon unterliegen den Vorgaben der städtischen [Baumschutzsatzung](#). Ziel ist der Erhalt möglichst vieler dieser Bäume. Über denkbare Ausnahmegenehmigungen von den Festsetzungen der Baumschutzsatzung wird erst nach positivem Baubescheid durch die Abteilung Umwelt entschieden.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Überprüfung ist vor dem Abriss des jetzt noch stehenden Gebäudes der Kreis Siegen-Wittgenstein, Untere Naturschutzbehörde, zu beteiligen.

Auf dem Lageplan, der der Bewerbung beizufügen ist, sind auch die gestalterischen und ökologischen Bestandteile der Freiraumplanung darzustellen.

## 10. Altlasten und Kampfmittel:

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat mitgeteilt, dass auf dem Grundstück keine Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung erforderlich sind, da in den Luftbildern keine erkennbare Belastung vorliegt.

## 11. Bergbau:

Das Grundstück liegt größtenteils über dem vormalig auf Eisenerz verliehenen bereits erloschenen Bergwerksfeld „Auguste“. Die letzte Eigentümerin des vorgenannten bereits erloschenen Bergwerksfeldes ist nicht mehr erreichbar. Eine Rechtsnachfolgerin ist





nicht bekannt.

In den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist im in Rede stehenden Grundstücksbereich kein umgegangener Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach im Grundstücksbereich nicht zu rechnen.

## 12. Kaufpreis:

Eine Vorgabe erfolgt nicht, da der Kaufpreis als Kriterium im Rahmen der Richtlinie zur Bewertung der eingehenden Angebote mit 20 % in die Gesamtbewertung einfließt. Der in 2022 gültige Bodenrichtwert (BRW) für ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück gemäß Feststellung des Gutachterausschusses der Universitätsstadt Siegen beläuft sich auf 95,00 Euro/Quadratmeter.

Anschlusskosten werden zu einem späteren Zeitpunkt separat abgerechnet und sind zusätzlich zum Kaufpreis zu zahlen. Sämtliche Kosten im Rahmen der Beurkundung des Kaufvertrages übernimmt der Käufer/ die Käuferin.

## 13. Bewerbung

Interessenten für das angebotene Baugrundstück können sich unter folgendem Link für den Erwerb der Grundstücke bewerben:

[Online-Service "Bewerbung um ein städtisches Grundstück"](#)

Dabei sind die Leistungsfähigkeit, eine allgemeine Betriebs- und Konzeptbeschreibung sowie Entwurfs-

skizzen (Lageplan 1:500 mit Gebäude, Stellplatzflächen und Freifläche sowie Grundrisse, Ansichten, Straßenansicht, Schnitt/e mindestens in 1:200) mit einzureichen und ein Kaufpreisangebot abzugeben.

Die Bewertung der eingereichten Konzepte richtet sich nach der Bewertungsrichtlinie, die diesem Exposé beigefügt ist (siehe Anlage 1). Die Stadt erwartet im Rahmen der Angebotsabgabe ein schlüssiges Gesamtkonzept, dessen Realisierung und Festschreibung Gegenstand der vertraglichen Regelung wird.

Vorgesehen ist, zu Beginn der Bewerbungsfrist einen individuellen Vorort-Termin für die Interessenten anzubieten. Hierzu ist eine Terminabsprache durch den Interessenten mit der AG Liegenschaften unter [liegenschaften@siegen.de](mailto:liegenschaften@siegen.de) erforderlich.

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

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

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





#### 14. Ansprechpartner/Ansprechpartnerinnen:

*Auskunft zur Angebotsabgabe:*

**Universitätsstadt Siegen**

Arbeitsgruppe Liegenschaften

Sachbearbeiter: Axel Roth

Telefon: 0271 404-2410

E-Mail: [a.roth@siegen.de](mailto:a.roth@siegen.de)

Fax: 0271 404-36 2410

*Baurechtliche Informationen:*

**Universitätsstadt Siegen**

Servicestelle Bauberatung

Herr Hahn, Telefon: 0271 404-3286

Frau Rubertus, Telefon: 0271 404-3291

Hausanschrift:

Rathaus Geisweid

Lindenplatz 7

57078 Siegen

*Fördermöglichkeiten für geförderten Wohnungsbau:*

(Mietwohnraumförderung und Eigentumsförderung)

**Kreisverwaltung Siegen-Wittgenstein**

Frau Pohl, Telefon: 0271 333-1903,

E-Mail: [a.pohl@siegen-wittgenstein.de](mailto:a.pohl@siegen-wittgenstein.de)

Frau Wuntke, Telefon: 0271 333-1903,

E-Mail: [i.wuntke@siegen-wittgenstein.de](mailto:i.wuntke@siegen-wittgenstein.de)

#### 15. Anlagen:

- 1 Bewertungsrichtlinie eingehender Angebote
- 2 Städtebauliches Konzept aus Bauvoranfrage
- 3 Querschnitt aus Bauvoranfrage
- 4 Kanalbestandsplan
- 5 Lageplan
- 6 Luftbild

Die beigelegten Pläne sind nicht maßstabsgetreu.

Quelle Fotos Seite 5 und 6:

[www.pexels.com](http://www.pexels.com)

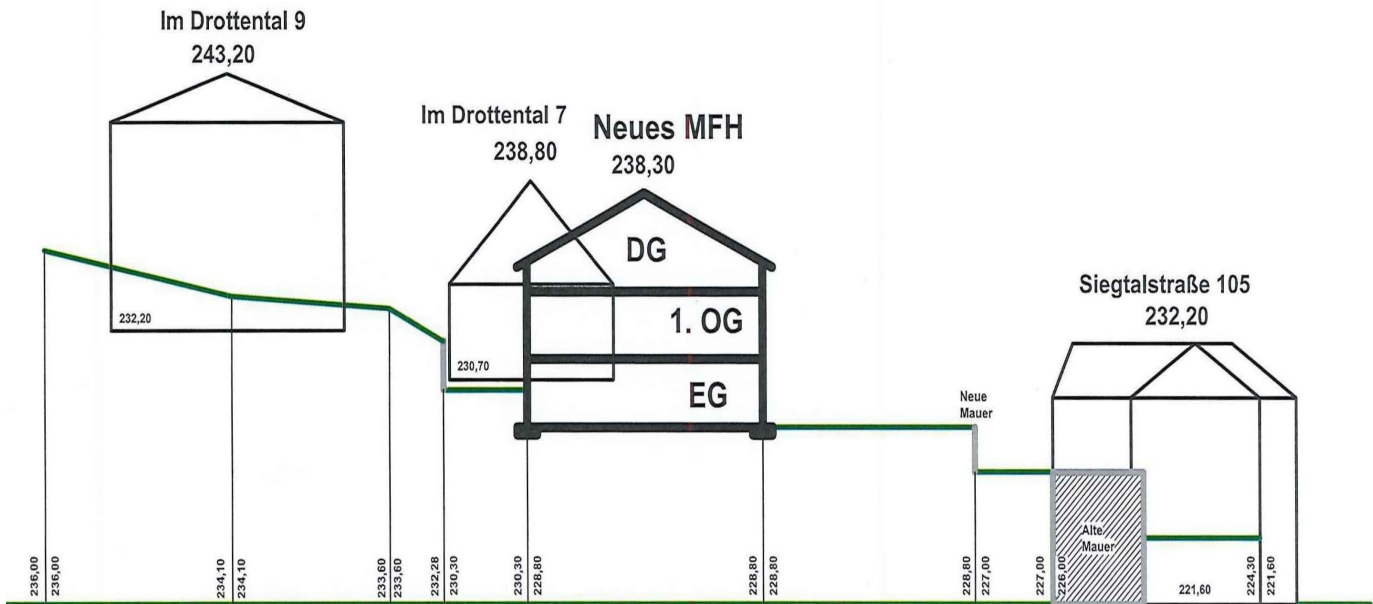


		Kriterium	Bewertung
80 % Konzeptqualität		<b>A      Wohnungspolitische Kriterien</b>	<b>bis zu 330 Punkte</b>
		Vorausgesetzt wird die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum auf 25 % der Bruttogeschossfläche. Je weitere 25 % der BGF, die mit öffentlichen Fördermitteln errichtet wird, werden 75 Punkte erzielt. Zur Ermittlung der Quote wird kaufmännisch gerundet.	bis zu 225 Punkte
		Bonus: längere Bindungsdauer Konzepte, die eine Bindung von 30 Jahren vorsehen, erhalten 30 Punkte zusätzlich.	bis zu 30 Punkte
		Besondere Nutzungskonzepte wie beispielweise Mehrgenerationenwohnen etc. werden besser bewertet.	bis zu 75 Punkte
		<b>B      Städtebauliche Kriterien</b>	<b>bis zu 270 Punkte</b>
		Städtebauliche Qualität	bis zu 100 Punkte
		Architektonische Qualität, Barrierefreiheit	bis zu 100 Punkte
		Qualität der Freiraum- und Außenflächen (öffentliche Bereiche, Straße und Vorgärten)	bis zu 20 Punkte
		Qualität der Erschließung, Mobilitätskonzept ( Stellplätze/Tiefgarage/E-Ladesäulen/Sharing-Angebote)	bis zu 50 Punkte
		<b>C      Nachhaltigkeit und Klimaschutz</b>	<b>bis zu 200 Punkte</b>
	Bonus	KFW-Effizienzhaus 55 (Mindeststandard)	0 Punkte
		KFW-Effizienzhaus 40	60 Punkte
		Passivhaus	120 Punkte
		Effizienzhaus Plus	125 Punkte
		Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel (Blauer Engel/natureplus)	10 Punkte
		Einsatz von mindestens 50 % Holzbaustoffen in der Baukonstruktion (FSC oder PEFC-zertifiziert)	20 Punkte
		Einsatz innovativer Techniken oder Zertifikat für nachhaltiges Bauen (DGNB od. NaWoh)	10 Punkte
Dach- und Fassadenbegrünung (mindestens 20 % der Dach- bzw. Fassadenfläche)	15 Punkte		
Gebäudeenergiebedarf für Wärme wird zu 100 % aus erneuerbaren Energien gedeckt, der Allgemeinstrombedarf wird zu mindestens 50 % aus vor Ort aus erneuerbaren Energien gedeckt (PV-Anlagen direkt am Gebäude)	20 Punkte		
		Maximal erreichbare Punktzahl:	800 Punkte
20 % Kaufpreis	Alle eingegangenen Kaufpreisangebote werden zwischen 0 € als fiktivem Gebot und dem höchsten abgegebenen Gebot rechnerisch interpoliert.		bis zu 200 Punkte









Anlage zum Vorbescheid  
Nr. 2289-20-03  
STADT SIEGEN  
UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE  
Der Bürgermeister  
L.A.

#### Legende

- geplantes Gebäude
  - vorhandene Gebäude
  - Gelände
  - Mauern
- Höhenangaben nur ca.-Angaben

UNIVERSITÄTSSTADT  
**SIEGEN**



**Siegtalstraße 103**  
**Altes Rathaus**

Städtebauliches Konzept

Variante 1 - Querschnitt

DIN A3  
Maßstab 1:500  
GB 4, AG 4/5-2 Stadtplanung  
bearbeitet: Herweg  
gezeichnet: Jaeger  
Stand: 09.12.2020



**Zeichenerklärung:**

- MW-Kanal
- RW-Kanal
- SW-Kanal
- Gewässerverrohrung
- Privatkanal
- Schacht
- Stutzen/Abzweig links
- Stutzen/Abzweig rechts
- Stutzen/Abzweig oben
- 12,25 Stationierung

Alle Angaben und Maße sind unverbindlich und in der Örtlichkeit zu überprüfen!

**ESI Entsorgungsbetrieb der Stadt Siegen**

Siegtalstraße ehem. Rathaus  
Kanalbestandsplan  
Maßstab: 1:1000

Erstellt: J. Tiller Datum: 22.08.22





# Universitätsstadt Siegen (intern)

Markt 2, 57072 Siegen

Erstellt am: 25.08.2022

© Land NRW / Kreis Siegen-Wittgenstein / Universitätsstadt Siegen (2021) Datenlizenz



1: 1000

