

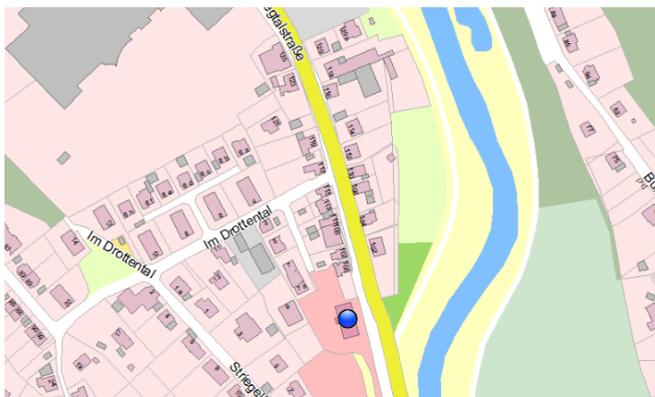


Exposé

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



SIEGEN
PULSIERT



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.

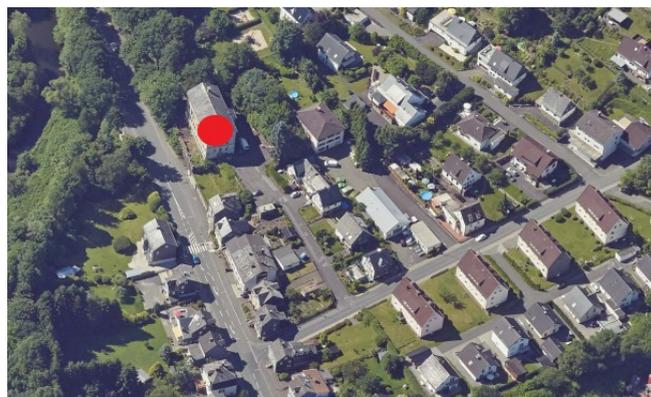
Nähere Informationen zum Wohnungsmarkt können dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer 2024 entnommen werden, das unter www.siegen.de/womba abrufbar ist.

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 Siegelsstraße von einem massiven Mauerwerk gestützt.

Anbindung ÖPNV

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.

Bisherige Nutzung des Objekts

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



Aufnahme des Bestandsgebäudes



Gebäudebestand mit Brandschaden

derzeit ungenutzt. Der Schaden ist versicherungstechnisch abgewickelt.

Stützmauer

Die auf dem Verkaufsgrundstück befindliche Mauer zur Siegtalstraße wird mit entsprechenden Sicherungs- und Unterhaltungspflichten unter Ausschluss jeglicher Haftung mitveräußert.

Eine Garantie über die Standfestigkeit der Mauer gibt die Stadt Siegen nicht.

Die Mauern sieht zwar optisch nicht sehr ansprechend aus, allerdings sind weder Risse noch Ausbuchtungen feststellbar und sie ist nicht nach außen geneigt. Die Mauern sind von einer großen Massivität geprägt und nach innen geneigt. Auch langfristig ist keine Einsturzgefährdung ersichtlich.

Für die optische Aufwertung des Stadtteileingangs wären „Schönheitsreparaturen“ sinnvoll.

Die Stützmauer auf dem Grundstück Siegtalstraße 103 ist zweigeteilt.

Der „hohe“ Teil, der das Gebäude stützt, wurde ca. 1950 errichtet, der niedrigere Teil, der die Zufahrt stützt, wurde ca. 1960 errichtet. Nähere Planunterlagen zu den Mauern existieren nicht.

Erdtank

Zwischen dem Gebäude und der Stützmauer befindet sich unterirdisch ein alter Heizöltank aus Stahlblech (6/6 mm) mit 20.000 Litern Fassungsvermögen. Es bleibt dem Erwerber nach eigenem Ermessen überlassen, diesen im Rahmen der aktuellen Rechtslage zu entfernen oder im Boden zu belassen.

4. Grundbuchangaben:

Katasterbezeichnung:

Gemarkung: Niederschelden, Flur 5, Flurstück 353

Größe: 2094 m².

Dingliche Belastungen: keine

5. Planungsrechtliche Situation:

Das Flurstück befindet sich am südlichen Stadtteilrand 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. Planungsrechtliche 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 positiv beschiedener Bauvoranfrage ein straßenbegleitender Neubau mit zwei Vollgeschossen plus Satteldach erstellt werden. Auszüge der Bauvoranfrage liegen zur Information als Anlage 2 und 3 diesem Exposé bei.



Darstellung des aktuellen Zustandes, Standpunkt: Siegtalstraße



Hofffläche mit teilweise geschütztem Baumbestand

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

7. Erschließungssituation

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.

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.

8. Nutzungsmöglichkeiten, Anforderungsprofil:

Das Grundstück wird mit der Vorgabe angeboten, bedarfsgerechte Mietwohnungen mit mindestens 25 Prozent der Bruttogeschossfläche im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus mit einer Belegungsbindung von 30 Jahre 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. Diese Variante wird favorisiert.

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.

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 vormals 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 2025 gültige Bodenrichtwert (BRW) für ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück gemäß Feststellung des Gutachterausschusses der Universitätsstadt Siegen beläuft sich auf 95,00 €/m².

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

Vorgesehen ist, zu Beginn der Bewerbungsfrist einen individuellen Vorort-Termin für die Interessierten anzubieten. Hierzu ist eine Terminabsprache mit der

AG Liegenschaften unter liegenschaften@siegen.de erforderlich.

Unter folgendem Link sind schließlich die Angebote für den Erwerb abzugeben:

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

Als Bestandteile des Angebotes sind eine allgemeine Betriebs- und Konzeptbeschreibung sowie Entwurfskizzen (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 Festbeschreibung Gegenstand der vertraglichen Regelung wird und dessen Umsetzung an Fristen gebunden ist. Bei Nichteinhaltung erfolgt im Zweifelsfalle die Rückabwicklung.

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
Rathaus Geisweid/ Lindenplatz 7
57078 Siegen
Frau Svenja Oberländer
Telefon: 0271 404-2406
E-Mail: s.oberlaender@siegen.de

Bauplanungsrechtliche Informationen:

Universitätsstadt Siegen

Servicestelle Bauberatung
Rathaus Geisweid/ Lindenplatz 7
57078 Siegen

Telefon: 0271 404-3286
E-Mail: s.hahn@siegen.de

Telefon: 0271 404-3291
E-Mail: c.rubertus@siegen.de

Fördermöglichkeiten für sozialen Wohnungsbau:
[Mietwohnraumförderung und Eigentumsförderung]
Kreisverwaltung Siegen-Wittgenstein

Herr Reuter
Telefon: 0271 333-1944
E-Mail: wohnungsfoerderung@siegen-wittgenstein.de

Frau Georg
Telefon: 0271 333-1943
E-Mail: wohnungsfoerderung@siegen-wittgenstein.de

15. Anlagen des Exposés:

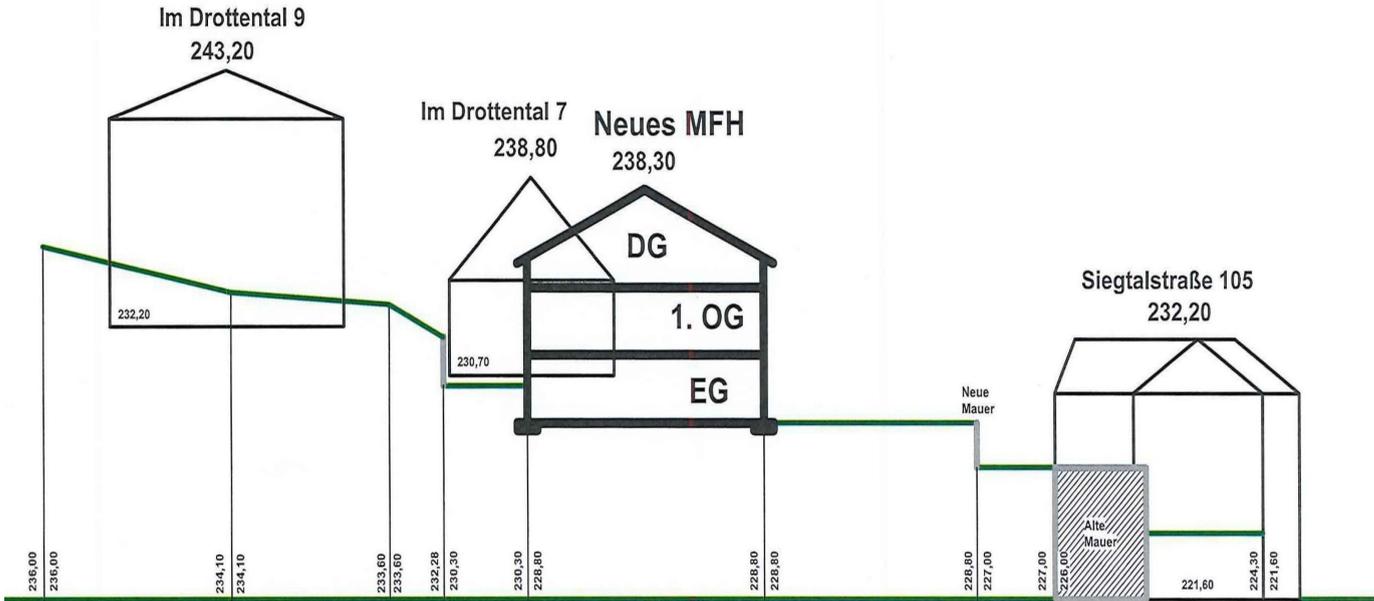
- 1 Bewertungsrichtlinie eingehender Angebote
- 2 Städtebauliches Konzept aus Bauvoranfrage
- 3 Querschnitt aus Bauvoranfrage
- 4 Kanalbestandsplan
- 5 Lageplan
- 6 Luftbild

Die beigefügten Pläne sind nicht maßstabsgetreu.

Quelle Fotos Seite 5 und 6:
www.pexels.com

Kriterium		Bewertung	
80% Konzeptqualität	A Wohnungs-politische Kriterien	Die Herstellung von 25 % der Wohnfläche mit Mitteln der öffentlichen Wohnungsbauförderung bei 30 Jahren Bindungsdauer wird vorausgesetzt und dementsprechend mit 0 Punkten bewertet.	0 Punkte
		Konzepte, die eine längere (freiwillige) Bindungsdauer vorsehen, erhalten je weiterer 5 Jahre 10 Punkte zusätzlich	bis zu 70 Punkte
		Besondere Wohnkonzepte (Mehrgenerationenwohnen, Clusterwohnen o.ä.)	bis zu 100 Punkte
	Höchstpunktzahl		max. 170 Punkte
	B Städtebauliche Kriterien	Städtebauliche Qualität des gesamten Entwurfs	bis zu 100 Punkte
		Architektonische Qualität der Gebäude	bis zu 100 Punkte
		Barrierefreiheit der Wohnungen und des Außenbereichs	bis zu 20 Punkte
		Qualität der Freiraum- und Außenflächen; Erhalt der vorhandenen Baumstandorte	bis zu 60 Punkte
		Vorhandensein eines schlüssigen Mobilitätskonzepts (Stellplätze/Tiefgarage/E-Ladesäulen/Sharing-Angebote)	bis zu 60 Punkte
	Höchstpunktzahl		max. 340 Punkte
C Energetische und ökologische Kriterien	Die beheizten Gebäude sind nach folgendem Energiestandard (EH) erbaut:		
	Umbau im Bestand (Mindeststandard): EH 70 Neubau (Mindeststandard): EH 55	0 Punkte	
	Umbau im Bestand: EH 55 Neubau: EH 40	100 Punkte	
	Umbau im Bestand: EH 40 Neubau: EH 40 QNG	150 Punkte	
	Dach- und Fassadenbegrünung (mind. 20 % der Dach- bzw. Fassadenfläche)	30 Punkte	
	Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel (Blauer Engel/natureplus)	20 Punkte	
	Einsatz von mindestens 50 % Holzbaustoffen in der Baukonstruktion (FSC oder PEFC-zertifiziert)	30 Punkte	
	Einsatz innovativer Techniken oder Zertifikate für nachhaltiges Bauen (DGNB, NaWoh oder vergleichbar)	30 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)	30 Punkte	
Höchstpunktzahl		max. 290 Punkte	
Maximal erreichbare Punkte		800 Punkte	
20% Kaufpreis	Die Bewertung erfolgt nach linearer Interpolation. Alle eingegangenen Kaufpreisangebote werden zwischen 0 € als fiktivem Gebot und dem höchsten abgegebenen Gebot rechnerisch interpoliert.	bis zu 200 Punkte	
Maximale Gesamtpunktzahl		1000 Punkte	





Anlage zum Vorbescheid
 Nr. 2209-20-03
 STADT SIEGEN
 UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE
 Der Bürgermeister
 L.A. *St.*

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

**UNIVERSITÄTSSTADT
SIEGEN**

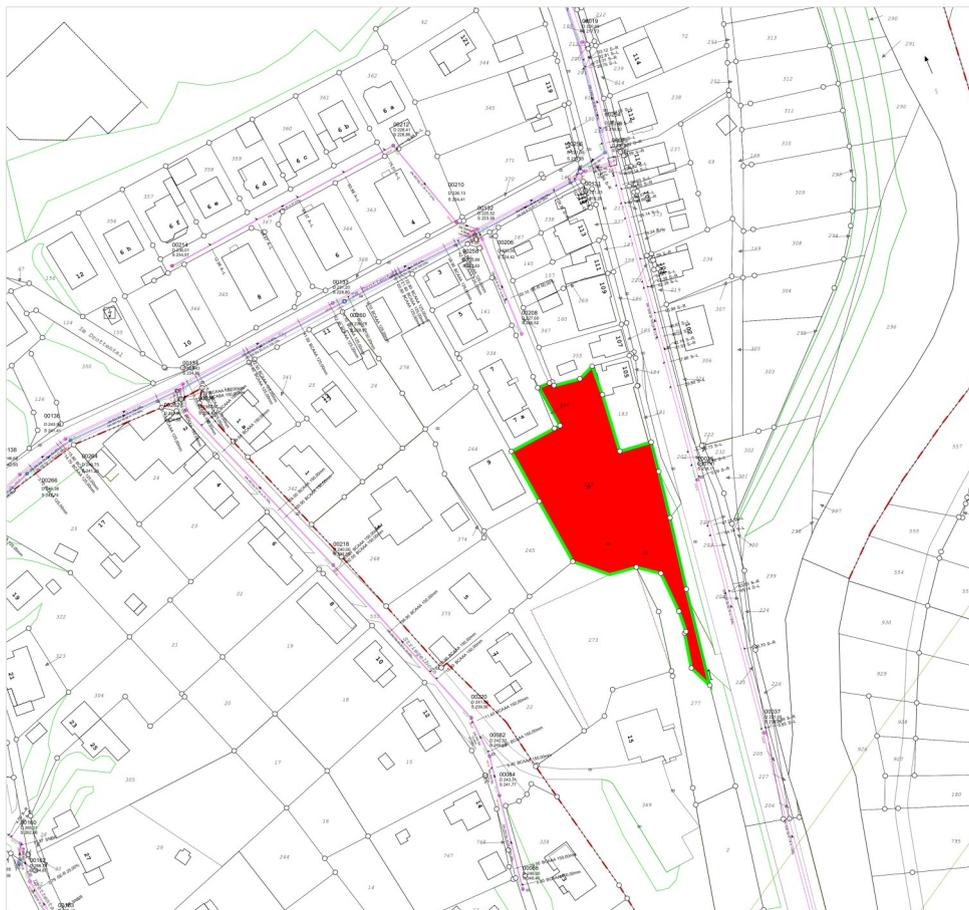


**Siegtalstraße 103
Altes Rathaus**

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

Anlage 4 - Kanalbestandsplan



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

Siegalstraße 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

