



Exposé

**für ein unbebautes Grundstück
im Stadtteil Eiserfeld
Am Dreesch**

**Nutzungsvorschlag:
Neubau von öffentlich
gefördertem Wohnraum**





Lage des Grundstücks im Stadtgebiet

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 auch kleine, bezahlbare Wohnungen stark nachgefragt.

Nähere Informationen zum Wohnungsmarkt können dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer 2025 entnommen werden, das unter www.siegen.de/womba abrufbar ist.

Zudem spielen gemeinwohlorientierte Einrichtungen eine zentrale Rolle für die Lebensqualität, die soziale Stabilität und die Daseinsvorsorge. Sie schaffen wichtige Begegnungs- und Unterstützungsräume, fördern das Miteinander unterschiedlicher Generationen und tragen wesentlich zur sozialen Infrastrukturausstattung bei. Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Seniorenbetreuung oder Gemeinschaftszentren sind oft unverzichtbar, um den Bedürfnissen einer wachsenden und vielfältigen Bevölkerung gerecht zu werden.

Die Integration solcher Nutzungen in Wohngebieten stärkt nicht nur das nachbarschaftliche Zusammenleben, sondern fördert auch eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung. Durch die Kombination von Wohn- und Gemeinbedarfsflächen entstehen lebendige Nachbarschaften, die weit mehr sind als reine Wohnräume – sie werden zu Orten, an denen Menschen sich wohlfühlen und Gemeinschaft erleben können.



Ausschnitt Schrägluftbild in Richtung Norden

Im Zusammenhang mit den gesellschaftlichen Herausforderungen hinsichtlich Klima, Ökologie und Nachhaltigkeit ist der Universitätsstadt 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. Allgemeine Rahmenbedingungen:

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.

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.



freigezogenes Grundstück

3. Grundstücksbeschreibung:

Die zum Verkauf stehende Fläche befindet sich im Ortsteil Eiserfeld, der zu den südlich gelegenen Stadtteilen Siegens gehört.

Es besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung) sowie an die Autobahn A 45 Frankfurt - Dortmund, die in wenigen Minuten erreichbar ist.

Das auf dem Grundstück zuletzt befindliche Gebäude wurde kürzlich abgerissen.

4. Grundbuchangaben:

Größe:

Die in Rede stehende Grundstücksfläche hat eine Größe von 1.337 Quadratmetern.

Katasterbezeichnung:

Gemarkung: Eiserfeld, Flur 12, Flurstück 648

Dingliche Belastungen: keine

5. Planungsrechtliche Ausgangslage:

Das Flurstück befindet sich im Stadtteil Eiserfeld. Für den Bereich „Am Dreesch“ besteht kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

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.



freigezogenes Grundstück

Die Straße „Am Dreesch“ sowie die Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt.

6. Planungsrechtlicher Orientierungsrahmen:

Im vorliegenden Fall kann das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sogenannter „Bauturbo“) Anwendung finden. Ziel ist es, Wohnbauvorhaben, die die Zustimmung der jeweiligen Gemeinde finden, ohne die Durchführung von Bauleitplanverfahren, zu genehmigen.

Die Universitätsstadt Siegen hat hierfür einen Grundsatzbeschluss gefasst. In diesem werden die Leitlinien zur Vorgehensweise dargelegt - das sogenannte "Siegener Verfahren" (<https://ratsinfo.siegen.de/vorlagen> -> Vorlage 154/2026).

Voraussetzung für die Zustimmung gemäß § 36a BauGB ist eine Bauverpflichtung mit Umsetzungsfrist, die vertraglich gesichert wird. Zusätzlich können projektabhängig weitere vertragliche Regelungen erforderlich sein. Unter diesen Voraussetzungen kann das Wohnbauvorhaben ohne langwierige Änderung des Planungsrechts zugelassen werden.

Zur Orientierung für mögliche Bauvorhaben können folgende Rahmenbedingungen herangezogen werden:

- ⇒ Die Gebäudehöhe sollte sich anhand der topografischen Lage und im Kontext der Nachbarbebauung entwickeln.
- ⇒ Die offene Bauweise ist einzuhalten.



- ⇒ Die Lage auf dem Grundstück und dessen Ausnutzung hat sich an der Umgebung zu orientieren.

2. Maß der baulichen Nutzung

Konkrete Kennzahlen (z. B. GRZ/GFZ) sind nicht festgesetzt. Als Orientierung dient die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft (z.B. ähnliche Grundflächen, Geschossigkeit).

3. Art der Nutzung

Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnen geprägt. Daher eignen sich insbesondere:

- ⇒ Ein- und Mehrfamilienhäuser
- ⇒ kleinere Wohnanlagen
- ⇒ Auch besondere Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen oder gemeinschaftliche Wohnprojekte) sind grundsätzlich denkbar, sofern sie sich in die Wohnnutzung einfügen.

7. Erschließungssituation

a) Straße:

Die Erschließungsstraße "Am Dreesch" ist endgültig hergestellt und damit erschließungsbeitragsfrei. Die verkehrliche Erschließung erfolgt mittels des vorhandenen Straßennetzes.

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.

8. Nutzungsmöglichkeiten/Anforderungsprofil:

Das Grundstück wird mit der Vorgabe angeboten, bedarfsgerechte Mietwohnungen und/oder alternative Wohnformen, wie beispielsweise altengerechtes Wohnen oder generationenübergreifende Wohnprojekte, zu realisieren. Dabei sind mindestens 25 Prozent der Bruttogeschossfläche im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus mit einer Belegungsbindung von 30 Jahren herzustellen.

Im Rahmen des Konzeptverfahrens ist es zudem möglich, dass nicht ausschließlich Vorhaben des geförderten Wohnungsbaus umgesetzt werden. Ergänzend können auch Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser sowie Reihenhausbauungen vorgesehen werden.

Dies ist in Form eines Neubaus, der sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, umzusetzen. Optional besteht die Möglichkeit, eine gemischte Nutzung auch mit gemeinbedarfsorientierten Einrichtungen zu realisieren, wie beispielsweise Seniorenbetreuung, Gemeinschaftsräume oder andere sozialer Infrastruktur, sofern dies verkehrlich kompatibel ist. Die Kombination aus Wohn- und Gemeinbedarf schafft eine attraktive, lebendige Nachbarschaft mit hoher Lebensqualität.



Bezüglich der aktuellen Fördermodalitäten für den sozialen Wohnungsbau stehen die Ansprechpartner der Kreisverwaltung Siegen-Wittgenstein Interessenten gerne beratend zur Verfügung (siehe Ziffer 14). Die Grundstückaufbereitung kann im Einzelfall auch Gegenstand der Förderung sein.

9. Ökologische Situation und Baumbestand:

Im Bereich des Bauvorhabens befinden sich Bäume, die gemäß § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Siegen (Baumschutzsatzung) vom 16.06.1998 (2. Änderungssatzung vom 19.07.2006) zu schützen sind.

Der im Bereich des Bauvorhabens vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und während der Bauarbeiten fachgerecht gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

Der Baumbestand sollte, soweit möglich, erhalten und in die Bebauung integriert werden.

Die genaue Lage ist dem als Anlage 5 beigefügten Plan zu entnehmen. Im Falle einer oder mehrerer geplanter Fällung/en sind der Abtl. 4/7 Umwelt und Klima der Stadt Siegen vorab die Planungen vorzulegen und vom Bauherrn zu erklären, warum alternative Planungen, die zum Erhalt des/der Baumes/Bäume beitragen würden, ausgeschlossen sind. Hiernach kann eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Baumschutzsatzung bei der v.g. Abteilung 4/7 der Stadt Siegen beantragt werden. Für den Fall einer Entfernung ist eine gleichzeitige Neupflanzung mit noch abzustimmenden Baumarten auf dem Kaufgrundstück erforderlich.

Zur Vermeidung der Entsorgung von überschüssigem Erdaushub ist dieser nach Möglichkeit in rechtlich zulässiger Weise innerhalb des Baugrundstückes zu verwerten oder auf einer entsprechend zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes Siegen zu beseitigen.

10. Altlasten und Kampfmittel:

Altlasten:

Für das oben bezeichnete Grundstück liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Informationen über schädliche Bodenverunreinigungen, altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor.

Kampfmittel:

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

Generell ist aber zu beachten: Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außer-gewöhnliche Färbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und städtischen Ordnungsbehörde bzw. die Kreispolizeibehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein in Siegen zu verständigen.

11. Denkmalschutz:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen



Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

12. Vertragliche Rahmenbedingungen:

Etwaige Anschlusskosten werden zu einem späteren Zeitpunkt separat abgerechnet und sind zusätzlich 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 bewerben:

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

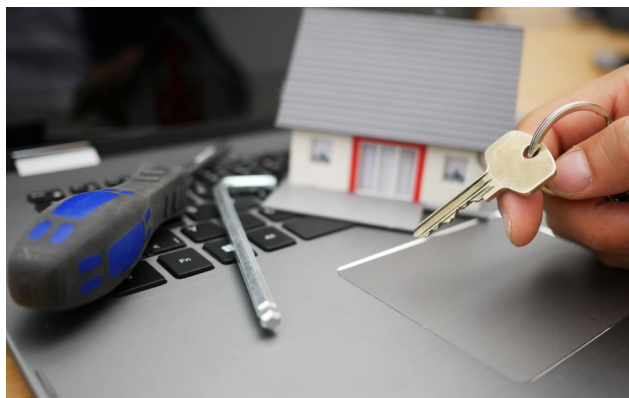
Dabei sind die Leistungsfähigkeit, eine allgemeine Betriebs- und Konzeptbeschreibung sowie Entwurfsskizzen (Lageplan 1:500 mit Gebäude, Stellplatzflächen und Freifläche sowie Grundrisse, Ansichten, Straßenansicht, Schnitt/e mindestens in 1:200) mit einzureichen und ein Kaufpreisangebot abzugeben. Der Bodenwert des Grundstücks beträgt 160.440,00 € (120,00 €/qm).

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 und dessen Umsetzung an Fristen gebunden wird. Bei Nichteinhaltung kann eine Rückabwicklung erfolgen.

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

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden.



14. Ansprechpartner

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 404-3255

E-Mail: r.brandt@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:

- 1 Bewertungsrichtlinie eingehender Angebote
- 2 Lageplan
- 3 Kanalbestandsplan
- 4 Leitungsplan Westnetz
- 5 Übersicht schützenswerte Bäume

Die Pläne in diesem Exposé dienen der Veranschaulichung und sind nicht maßstabsgetreu.

Bildnachweis:

Seite 4, rechts oben, Seiten 5 bis 7, jeweils links und rechts oben: www.pixabay.com

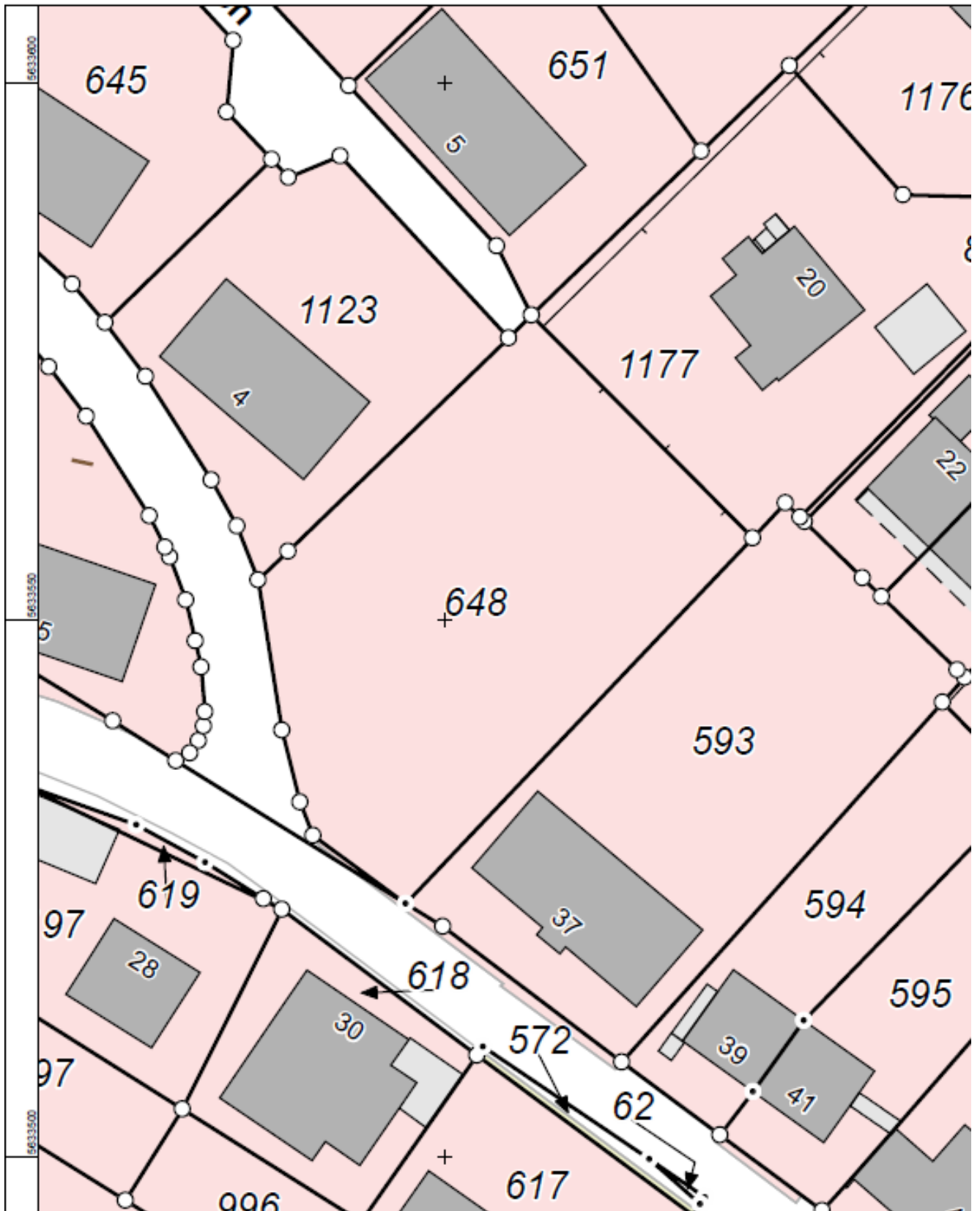


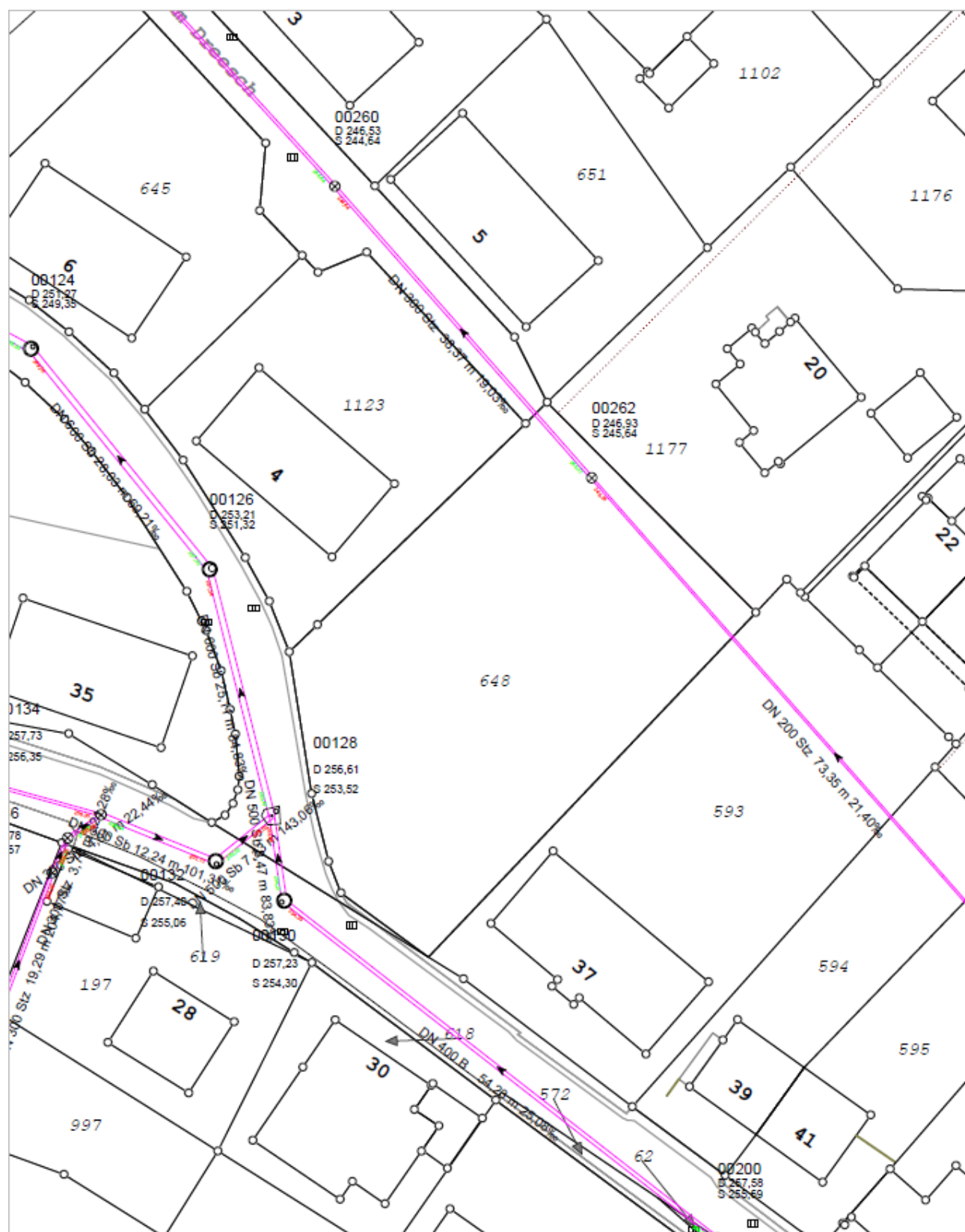
Universitätsstadt Siegen
Der Bürgermeister
Arbeitsgruppe Liegenschaften
Rathaus Geisweid/ Lindenplatz 7
57078 Siegen

Telefon: 0271 404-2406

E-Mail: liegenschaften@siegen.de

		Kriterium	Bewertung			
80% Konzeptqualität	A Wohnungs-politische Kriterien	Die Herstellung von 25 % der Bruttogeschossfläche (BGF) mit Mitteln der öffentlichen Wohnbauförderung bei 30 Jahren Bindungsfrist wird vorausgesetzt und dementsprechend mit 0 Punkten bewertet.	0	Punkte		
		Konzepte, die eine längere (freiwillige) Bindungsdauer vorsehen, erhalten je weiterer 5 Jahre 20 Punkte zusätzlich	bis zu	100	Punkte	
		Besondere Wohnkonzepte (Mehrgenerationenwohnen, Clusterwohnen o.ä.)	bis zu	100	Punkte	
		Höchstpunktzahl	max.	200	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:				
		EH 70 (Mindeststandard)		0	Punkte	
		EH 55		100	Punkte	
		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 Allgemeinstrom-bedarf 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			830	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			1030 Punkte			





Zeichenerklärung:

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

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

ESi Entsorgungsbetrieb
der Stadt Siegen

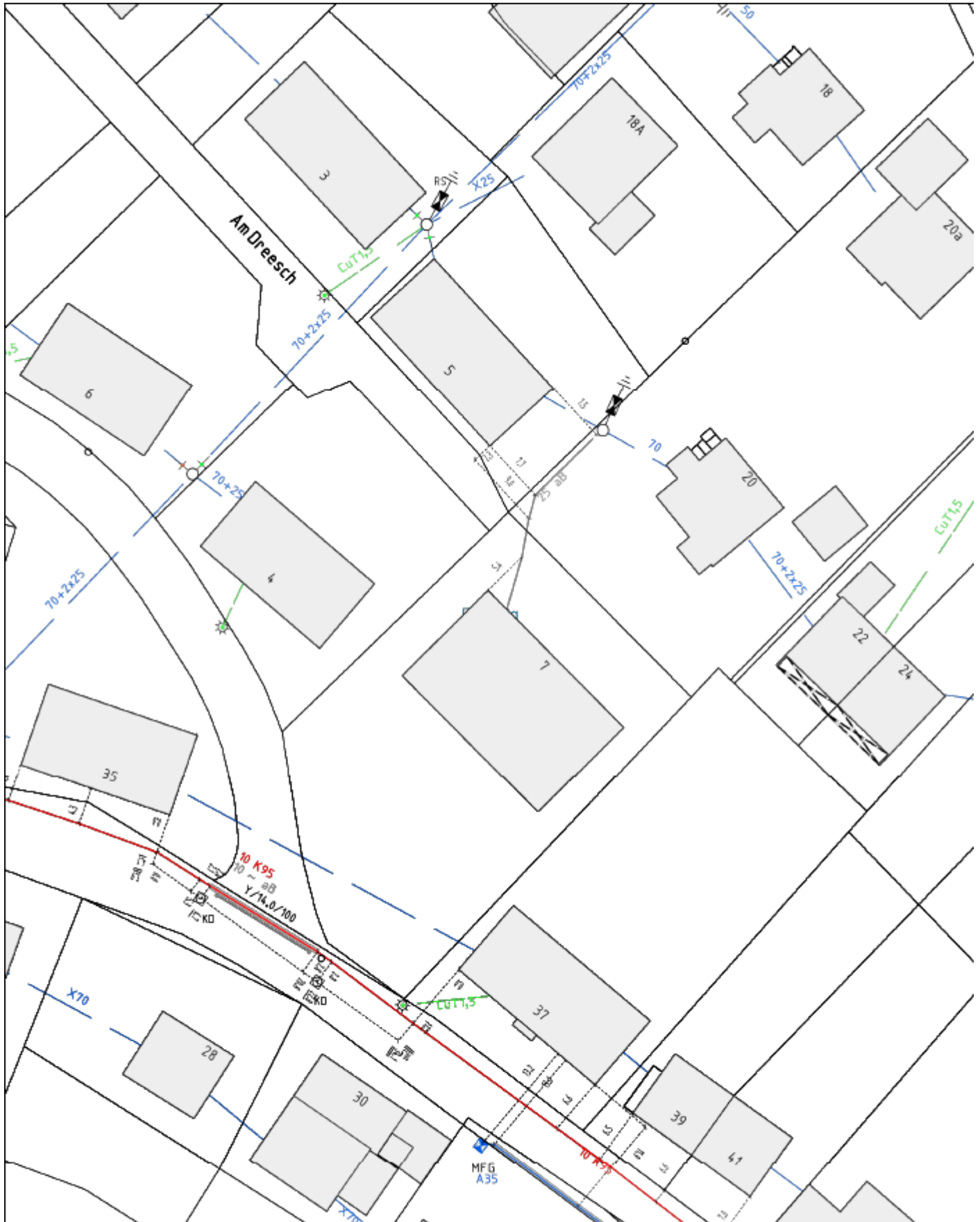
Kanalbestand am Dreesch

Kanalbestandsplan

Maßstab: 1: 500

Erstellt: Katharina Irie

Datum: 03.03.28



Maßstab
1:563

Erstellt am: 11.03.2026

