



Exposé

für ein unbebautes Grundstück in der
Iderbachstraße
in Langenholdinghausen

Nutzungsvorschlag:
Neubau von öffentlich
Gefördertem Wohnraum





Schrägluftbild nach Norden

1. Vorbemerkung:

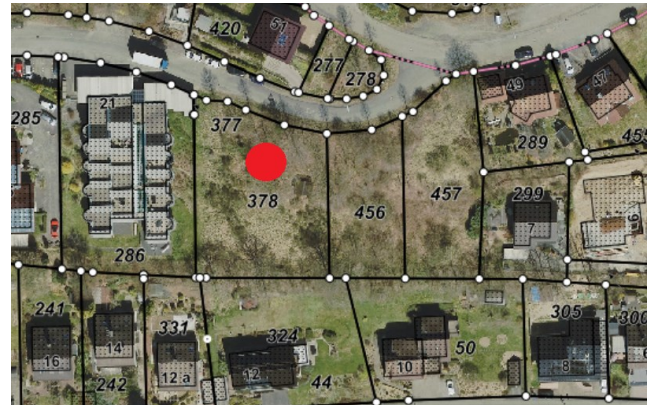
In der Universitätsstadt Siegen besteht ein langfristiger Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, da unterschiedliche Nutzergruppen dieses Segment nachfragen. Nicht zuletzt durch die enorme Entwicklung der Universität Siegen in den letzten Jahren werden auch kleine, bezahlbare Wohnungen stark nachgefragt.

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.

Im Zusammenhang mit den gesellschaftlichen



Luftbild mit Parzellen

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.

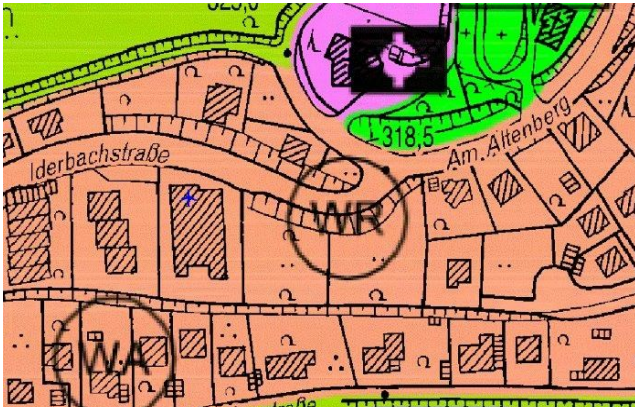
2. Allgemeine Rahmenbedingungen:

Die Universitätsstadt Siegen liegt im Westen des Kreises Siegen-Wittgenstein, südlich des Rothaargebietes. 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.



Auszug Flächennutzungsplan

3. Grundstücksbeschreibung:

Das Grundstück ist unbebaut und befindet sich in der Iderbachstraße im Stadtteil Langenholdinghausen, welcher sich im nordwestlichen Einzugsgebiet der Stadt befindet. Das Grundstück liegt südlich der Iderbachstraße in der Nähe der Einmündung zur Straße „Am Altenberg“. Westlich grenzt ein terrassenförmig angelegtes Mehrfamilienhaus an.

Das Grundstück ist nach Süden hin stark geneigt und teilweise mit Gehölz bewachsen.

Es besteht eine sofortige Verfügbarkeit der Fläche.

4. Kataster- und Grundbuchangaben:

Größe:

Das Grundstück hat eine Größe von 1.392 m².

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Langenholdinghausen, Flur 1, Flurstück 378, Gebäude- und Freifläche, Iderbachstraße.

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Langenholdinghausen, Blatt 601, laufende Nummer 65

Dingliche Belastungen:

Im südlichen Grundstücksbereich, außerhalb des Baufensters, lastet ein Entsorgungsleitungsrecht mit Baubeschränkung. Dieses Recht ist zu übernehmen.



Straße Am Altenberg nach Westen

5. Bau- und planungsrechtliche Situation (inkl. möglicher Verfahrensbeschleunigung nach dem sogenannten „Bauturbo“):

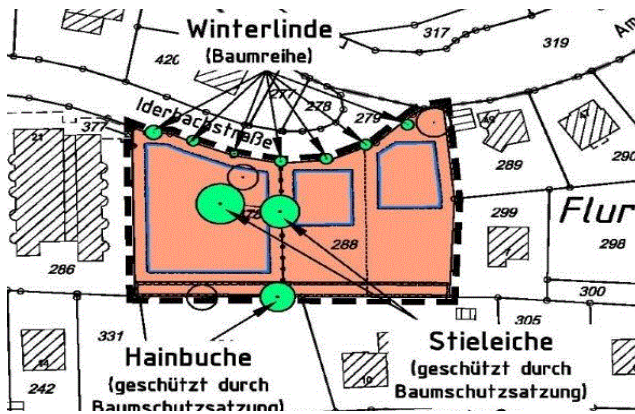
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der seit 17.12.2016 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Fußfeld“.

Festgesetzt ist ein Reines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise mit Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 30° bis 40° für die Hauptgebäude (gilt nicht für Garagen).

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.



Auszug B-Plan 48 „Am Fußfeld“ und Bäume

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.

6. Erschließungssituation:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt mittels des vorhandenen Straßennetzes. Durch die Änderung des Bebauungsplans, der an dieser Stelle 3 zusätzliche Baugrundstücke (inklusive des hier angebotenen Grundstücks) vorsieht, ist keine Mehrbelastung durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

Die Straßen „Am Altenberg“ und „Ilderbachstraße“ sind noch nicht endgültig hergestellt. Daher unterliegt das Grundstück noch der Erschließungsbeitragspflicht.

Die Erschließungsbeiträge sind zu gegebener Zeit zusätzlich zu dem unter Ziffer 9. genannten, anzubietenden Erbbauzins vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu zahlen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz gesichert. Im Rahmen der Erschließung betreibt der Entsorgungsbetrieb der Stadt Siegen eine öffentliche Abwasseranlage (Kanalisation). Das angebotene Grundstück ist mit einem Vollanschluss für Niederschlags- und



Blick nach Nord-Ost

Abwasser nach Süden anzuschließen. Die erforderlichen Kanalanschlüsse sind vorhanden bzw. werden von den Siegener Entsorgungsbetrieben (ESi) hergestellt (siehe dazu auch Anlage 3 - Kanalbestandsplan).

Es ist einmalig ein Kanalanschlussbeitrag in Höhe von ca. 960 € zu zahlen. Die Anschlusskosten bzw. -gebühren fallen zusätzlich an und werden nach Vertragsabschluss von den Ver- und Entsorgungsträgern angefordert.

Baumbestand:

Die Baumreihe (Winterlinden) entlang der Ilderbachstraße und der Straße Am Altenberg ist zu erhalten. Darüber hinaus befinden sich mehrere Laubbäume (Eichen, Buchen und Vogelkirschen) auf dem Grundstück oder im Grenzbereich (siehe oben), die unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung fallen.

Soweit die geschützten Bäume in geplanten Bauflächen liegen und nicht erhalten werden können, sind entsprechende Ausnahmegenehmigungen zu beantragen, sofern die Fällung für das Bauvorhaben erforderlich ist. Eine Genehmigung zur Entfernung der Bäume mit der Auflage von Ersatzpflanzung wird in Aussicht gestellt.

Die Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz geschützter Bäume während der Baumaßnahmen werden in den Grundstückskaufverträgen geregelt.

Zur Vermeidung der Entsorgung von überschüssigem Erdaushub ist dieser nach Möglichkeit in rechtlich zulässiger Weise innerhalb des Baugrundstückes zu verwerten, oder auf einer



Schrägblick nach Süden

entsprechend zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes Siegen zu beseitigen.

7. 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.

8. Denkmalschutz:

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Stadt Siegen als untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750) anzuzeigen.



Schrägblick nach Westen

9. Nutzungsmöglichkeiten / Anforderungsprofil:

9.1.

Das Grundstück wird mit der Vorgabe angeboten, bedarfsgerechte Mietwohnungen sowie alternative Wohnformen, wie beispielsweise altengerechtes Wohnen oder generationenübergreifende Wohnprojekte, nach Möglichkeit im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu realisieren.

Die Universitätsstadt Siegen beabsichtigt nicht, ihr Grundstück zu veräußern, sondern das Grundstück für eine festgelegte Zeitdauer (75 Jahre) durch Vergabe eines Erbbaurechts zur Verfügung zu stellen.

Durch die Trennung der Eigentumsverhältnisse von Boden und (zukünftigem) Gebäude muss vom Erbbauberechtigten nur die Errichtung und Instandhaltung des Bauwerkes finanziert werden. Eine gleichzeitige sofortige Finanzierung des Kaufpreises für den Boden entfällt. Für die Nutzung des Bodens wird stattdessen ein jährliches Nutzungsentgelt in Form des Erbbauzinses bezahlt. Das zu errichtende Bauwerk ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und steht im Eigentum des Erbbauberechtigten. Der Erbbauberechtigte übernimmt für die Dauer des Erbbaurechts alle Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers und hat damit auch alle auf das Grundstück und das Erbbaurecht entfallenden Steuern, Abgaben und Lasten zu tragen. Gleichzeitig stehen ihm alle Nutzungen zu.

9.2.

Es ist von den Interessenten ein Gebot für den Erbbauzins anzugeben. Der Bodenwert des Grundstücks beträgt 194.880,00 EUR (140,00 €/



Schrägblick nach Norden

qm). Der Wert der baulichen Anlagen auf dem zukünftigen Erbbaurechtsgrundstück beträgt null; diese werden entschädigungslos in das Eigentum des Erbbauberechtigten übergehen.

Eine Vorgabe des Erbbauzinses erfolgt nicht. Weitere Einzelheiten dazu sind den Bewertungsrichtlinien zu entnehmen, die diesem Exposé als Anlage 1 beigefügt sind.

9.3.

Etwaige Anschlusskosten werden zu einem späteren Zeitpunkt separat abgerechnet und sind zusätzlich zu zahlen. Sämtliche Kosten im Rahmen der Beurkundung des Kaufvertrages übernimmt der Erbbauberechtigte.

Die Ansprechpartner der Kreisverwaltung Siegen-Wittgenstein beraten Sie gerne zu den aktuellen Förderbedingungen (siehe Ansprechpartner).

Energetisches Konzept:

Die Stadt Siegen hat sich zum Ziel gesetzt, in allen Bereichen den Klimaschutz zu fördern. Konzepte, die zur CO₂-Einsparung beitragen, werden daher besser bewertet. Maßgeblich ist hierbei der Energiestandard der geplanten Bebauung gemäß den beigefügten Bewertungskriterien.

10. 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



Schrägblick nach Osten

Betriebs- und Konzeptbeschreibung sowie Entwurfsskizzen (Lageplan M 1:500, je Haustyp: Grundrisse, Ansichten, Straßenansicht, Schnitt/e mindestens im Maßstab 1:200) mit einzureichen und ein Erbbauzinsangebot abzugeben. Bei der Angabe des Erbbauzinses sind Differenzierungen im Bereich des Zinssatzes für Wohnnutzung im Rahmen des geförderten und des freifinanzierten Wohnungsbaus möglich. Der Mindestzins beträgt jedoch 1,5 %.

Die Bewertung der eingereichten Konzepte richtet sich nach der Bewertungsrichtlinie, die diesem Exposé beigefügt ist (siehe Anlage 1). Dort sind auch nähere Angaben zu den Möglichkeiten des anzubietenden Erbbauzinses zu finden.

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. 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.



11. 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

12. Anlagen:

- 1 Richtlinie zur Bewertung der eingehenden Angebote
- 2 Lageplan
- 3 Kanalbestandsplan ESI
- 4 Schrägluftbilder

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

Bildnachweis:

Seite 7, 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

Stand: September 2026

Kriterium		Bewertung	
80% Konzeptqualität	A Wohnungs-politische Kriterien	Die Schaffung von Wohnraum mit Mitteln der öffentlichen Wohnungsbauförderung wird bevorzugt. Je 10 % der Bruttogeschossfläche (BGF), die mit öffentlichen Fördermitteln errichtet wird, werden 25 Punkte erzielt. Zur Ermittlung der Quote wird kaufmännisch gerundet.	bis zu 250 Punkte
		Bonus: längere Bindungsdauer Konzepte, die eine längere (freiwillige) Bindungsdauer vorsehen, erhalten je weiterer 5 Jahre 10 Punkte zusätzlich	bis zu 10 Punkte
		Besondere Wohnkonzepte (Mehrgenerationenwohnen, Clusterwohnen o.ä.)	bis zu 50 Punkte
	Höchstpunktzahl		max. 310 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:	
		Mindeststandard: EH 70	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		940 Punkte	
20% Erbbauszins	Die Bewertung erfolgt nach linearer Interpolation. Das Höchstgebot des Erbbauzinses über die Laufzeit von 75 Jahren unter Berücksichtigung aller Faktoren erhält die maximale Preospunktzahl von 200 Punkten. Es wird linear interpoliert zwischen 0 € und dem Höchstgebot.		bis zu 200 Punkte
Maximale Gesamtpunktzahl		1140 Punkte	

Erläuterungen zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit (20% Erbbauzins):

Es werden Angebote erwartet für:

1. den Erbbauzinssatz freifinanzierter Wohnungsbau
2. den Erbbauzinssatz für geförderten Wohnungsbau während der angebotenen Bindungsdauer
3. ggf. den Erbbauzinssatz für vormals geförderten Wohnungsbau nach der angebotenen Bindungsdauer
4. Bauherr der KiTa bzw. karikative/soziale Einrichtung (Zinssatz Investor: 6 %; Zinssatz Gemeinnütziger Bauherr: 3%)
5. Bindungsdauer für den geförderten Wohnungsbau (mind. 30 Jahre)

Der Mindestzinssatz für Wohnen liegt bei 1,5%.

Die jeweiligen Flächenanteile, für die die angebotenen Zinssätze gelten, werden nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens und dem Vorliegen der Genehmigungsplanung anhand der tatsächlichen Flächen berechnet.

Es wird erwartet, dass die geplanten Wohnflächen für geförderten Wohnungsbau in m² angegeben werden und damit mindestens 25% der insgesamt zu schaffenden Wohnflächen nachgewiesen werden.

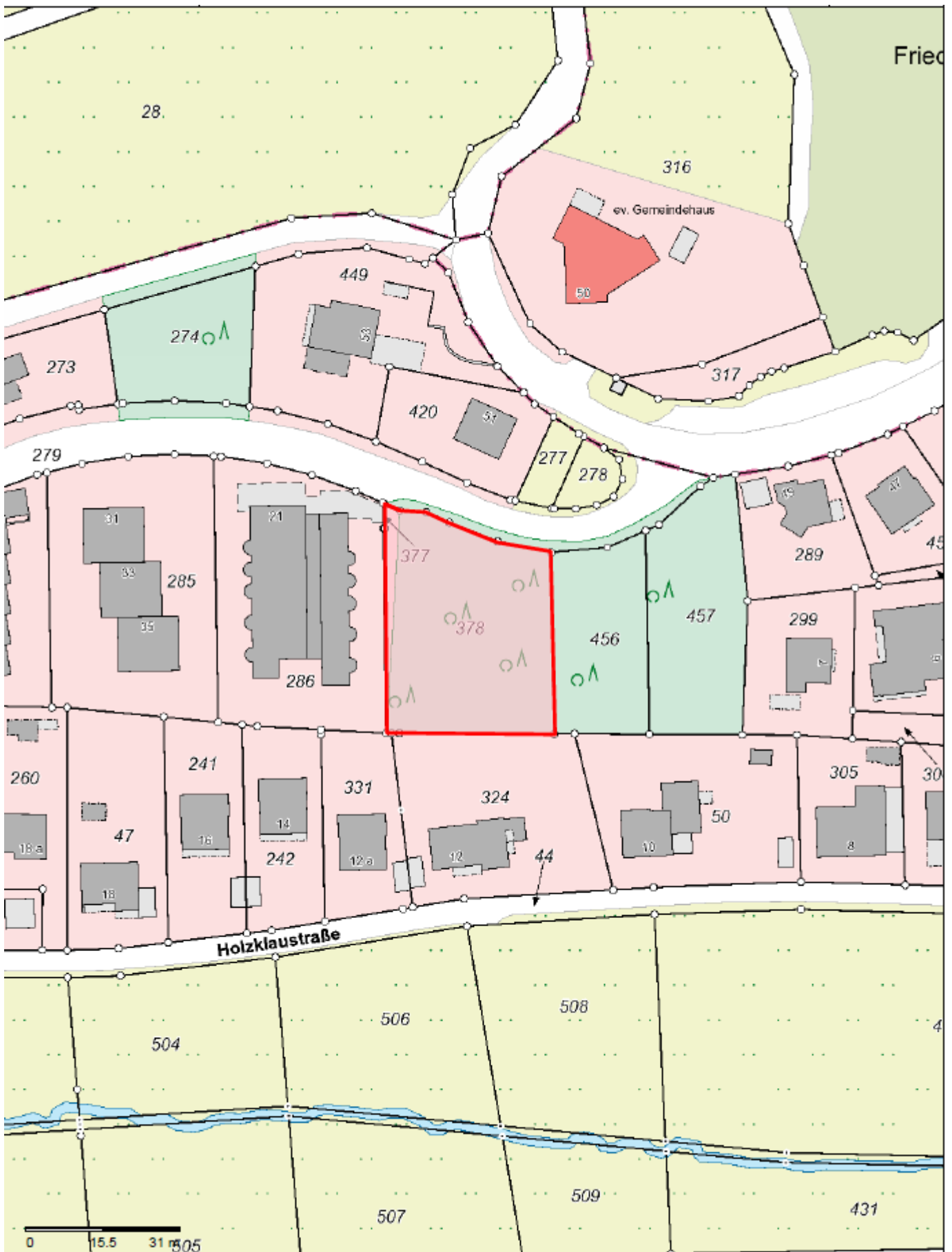
Für den freifinanzierten Wohnungsbau sind die geplanten Wohnflächen in m² anzugeben. Die Wohnfläche ist nach Wohnflächenverordnung anzugeben.

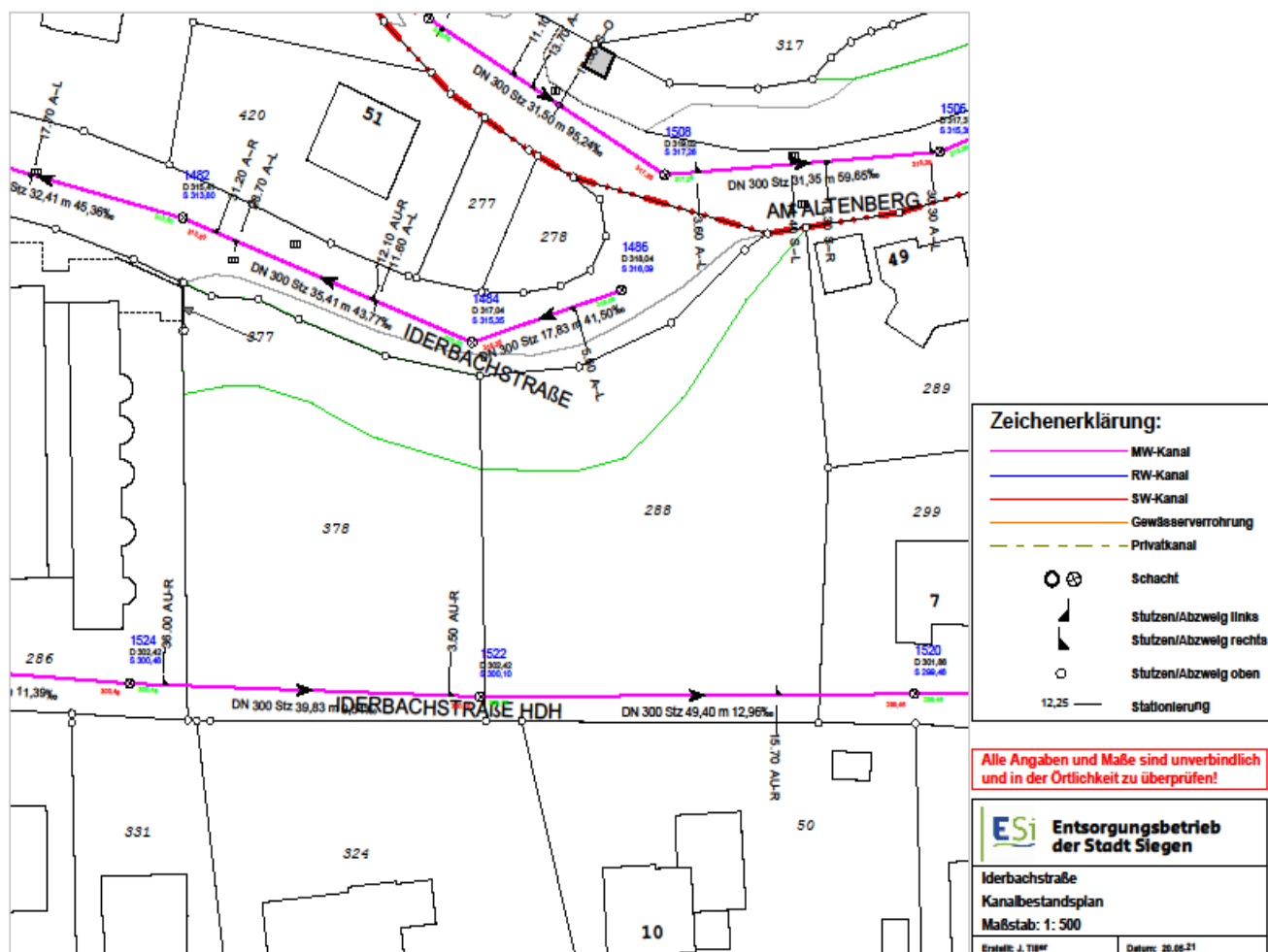
Für die KiTa bzw. die karikative/soziale Einrichtung ist die Nutzfläche nach DIN 277 anzugeben.

Dadurch ergibt sich das Verhältnis zwischen den drei Kategorien (Wohnen freifinanziert / Wohnen öfftl. gefördert / KiTa etc.).

Das Verhältnis der Kategorien wird wiederum auf die maßgebliche Fläche übertragen. Durch Multiplikation der anteiligen maßgeblichen Flächen mit dem jeweilig angebotenen Erbbauzinssatz ergibt sich nach Addition das Angebot des Gesamterbbauzinses pro Jahr. Die Berechnung beinhaltet auch die Auswirkungen der Bindungsdauer, sodass ein Angebot des Gesamterbbauzins über die Laufzeit ermittelt wird, das mit 20% in die Bewertung einfließt.

Die finale Errechnung erfolgt mittels einer Datenbank auf Basis Ihrer Angaben.





Kanalbestandsplan des Entsorgungsbetriebes der Universitätsstadt Siegen

Hinweis:

Der öffentliche Kanal sowie der öffentliche Kanalan-schlussstutzen liegen innerhalb des zu veräußern-den Grundstücks. Zum Anschluss an den öffentli-chen Kanal legt der Bauherr den Stutzen frei. Hierzu werden keine besonderen Kosten berechnet, da der Kanal und der Stutzen im öffentlichen Eigentum ver-bleiben.



Schrägluftbild Südblick



Schrägluftbild Nordblick