



Exposé

**für ein unbebautes Grundstück am
Siegener Lindenberg
Wetzlarer Straße**

**Nutzungsvorschlag:
Neubau von öffentlich
gefördertem Wohnraum**





Lage des Grundstücks im Stadtgebiet

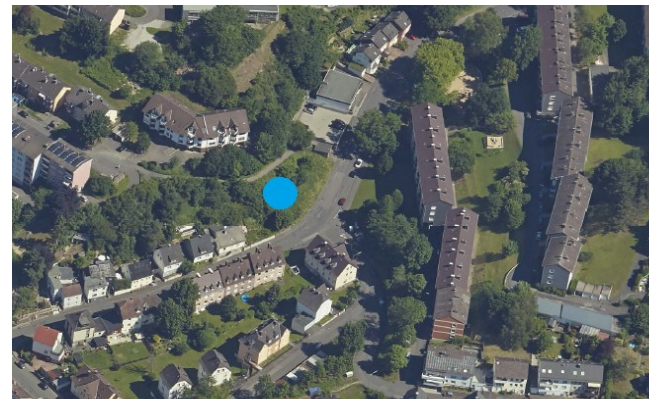
1. Vorbemerkung:

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

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.

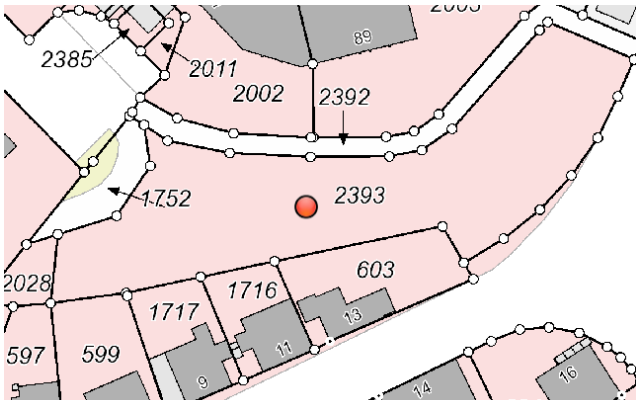
2. Allgemeine Rahmenbedingungen:

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.



Auszchnitt Katasterplan

3. Grundstücksbeschreibung:

Das Grundstück ist unbebaut und befindet sich im Wohngebiet am Siegener Lindenberg. Es ist eine gute Anbindung durch ÖPNV gewährleistet. Das Stadtzentrum ist in 15-20 Minuten fußläufig zu erreichen.

Es befinden sich einige Bäume auf der Fläche, für die die Regelungen der städtischen Baumschutzsatzung zu beachten sind.

4. Kataster- und Grundbuchangaben:

Größe:

Das unbebaute Flurstück hat eine Gesamtgröße von 1.464 m².

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Siegen Flur 37 Nr. 2393, Wetzlarer Str.

Grundbuchangaben:

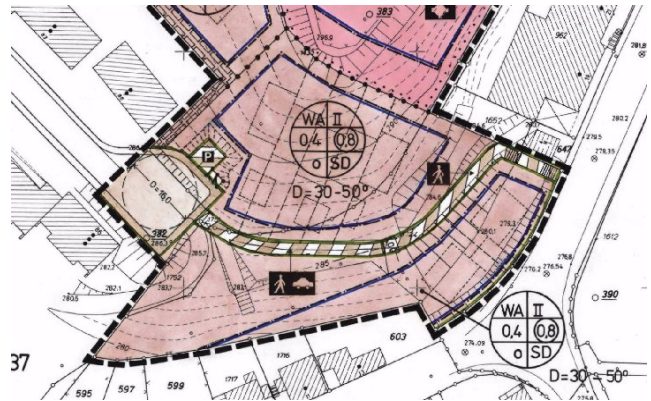
Grundbuch von Siegen Blatt 10037, laufende Nummer 457

Dingliche Belastungen:

keine

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

Das Grundstück befindet sich in der bebauten Ortslage von Siegen und liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78 „Lindenberg—Zentrum ev. Kirchengemeinde“, 1. Änderung und ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des



Auszchnitt Bebauungsplan

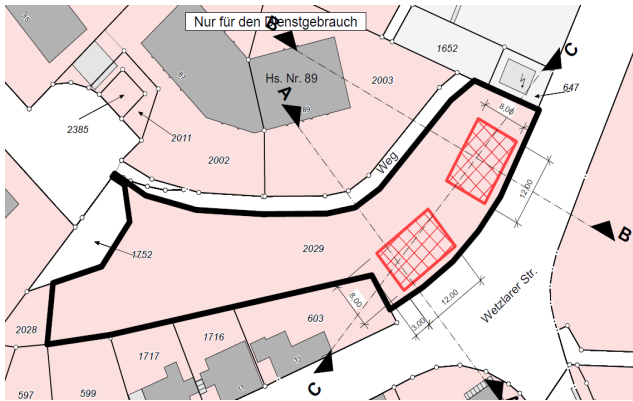
Vorhabens richtet sich somit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Ein Auszug aus dem B-Plan ist abgebildet. Entsprechend dessen Festsetzung ist eine Wohnbebauung in offener Bauweise mit 2 Vollgeschossen entlang der Wetzlarer Straße zulässig. Hierbei kann die Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht werden, wenn wegen der Hanglage das Untergeschoss als Vollgeschoss angerechnet werden muss. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Eine exemplarische Darstellung ist in Anlage 4 beigelegt.

Bei den Visualisierungen auf dem Deckblatt und des Exposés handelt es sich um Darstellungen, die baurechtlich nicht geprüft sind. Stattdessen zeigen diese exemplarische Neubauten, die jedoch keine Anspruch auf Realisierbarkeit auf dem zu vermarktenden Grundstück erwecken sollen.

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



Darstellung möglicher Baukörper

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.

6. Erschließungssituation:

Das Grundstück ist im Sinne des § 131 Abs. 1 BauGB durch die Erschließungsanlage „Wetzlarer Straße“ als erschlossen anzusehen und unterliegt nicht mehr der Erschließungsbeitragspflicht. Es unterliegt jedoch der Straßenbaubeitragspflicht nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes, welche als wiederkehrende öffentliche Last mit dem Grundstück verbunden ist. Zurzeit sind keine beitragspflichtigen Ausbaumaßnahmen geplant.

7. Altlasten und Kampfmittel:

Altlasten:

Für das oben bezeichnete Grundstück liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Informationen über schädliche Bodenverunreinigungen, altlastver-



Beispiel für eine Neubebauung

verdächtige 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 außergewöhnliche 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. Näheres zu Bodendenkmälern kann dem als Anlage beigefügten Bauvorbescheid entnommen werden.

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 Erbbaurechtes 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 248.880,00 EUR (170,00 €/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 beigelegt 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 beigelegten Bewertungskriterien.

10. Bewerbung, Allgemeine Hinweise:

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 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

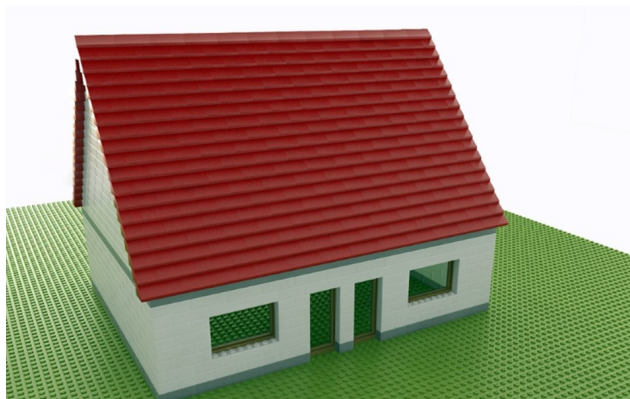
Telefon: 0271 333-1944

E-Mail: wohnungsfoerderung@siegen-wittgenstein.de

Frau Georg

Telefon: 0271 333-1943

E-Mail: wohnungsfoerderung@siegen-wittgenstein.de



12. Anlagen:

- 1 Bewertungsrichtlinie eingehender Angebote
- 2 Lageplan
- 3 Schrägluftbilder

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

Bildnachweis:

Seite 4, rechts oben, Seiten 5, links oben, Seite 6 und 7, jeweils links und rechts oben:
www.pixabay.com

Quelle des Titelbildes Mitte sowie der Bilder auf Seite 4 rechts oben und auf Seite 5 links oben:
www.pixabay.com/

Impressum

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 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			940 Punkte
20% Erbbauszins	Die Bewertung erfolgt nach linearer Interpolation. Das Höchstgebot des Erbbauszinses über die Laufzeit von 75 Jahren unter Berücksichtigung aller Faktoren erhält die maximale Preispunktzahl 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% Erbbauszins):

Es werden Angebote erwartet für:

1. den Erbbauszinssatz freifinanzierter Wohnungsbau
2. den Erbbauszinssatz für geförderten Wohnungsbau während der angebotenen Bindungsdauer
3. ggf. den Erbbauszinssatz für vormals geförderten Wohnungsbau nach der angebotenen Bindungsdauer
4. Bauherr der KiTa bzw. karikativen/sozialen 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.

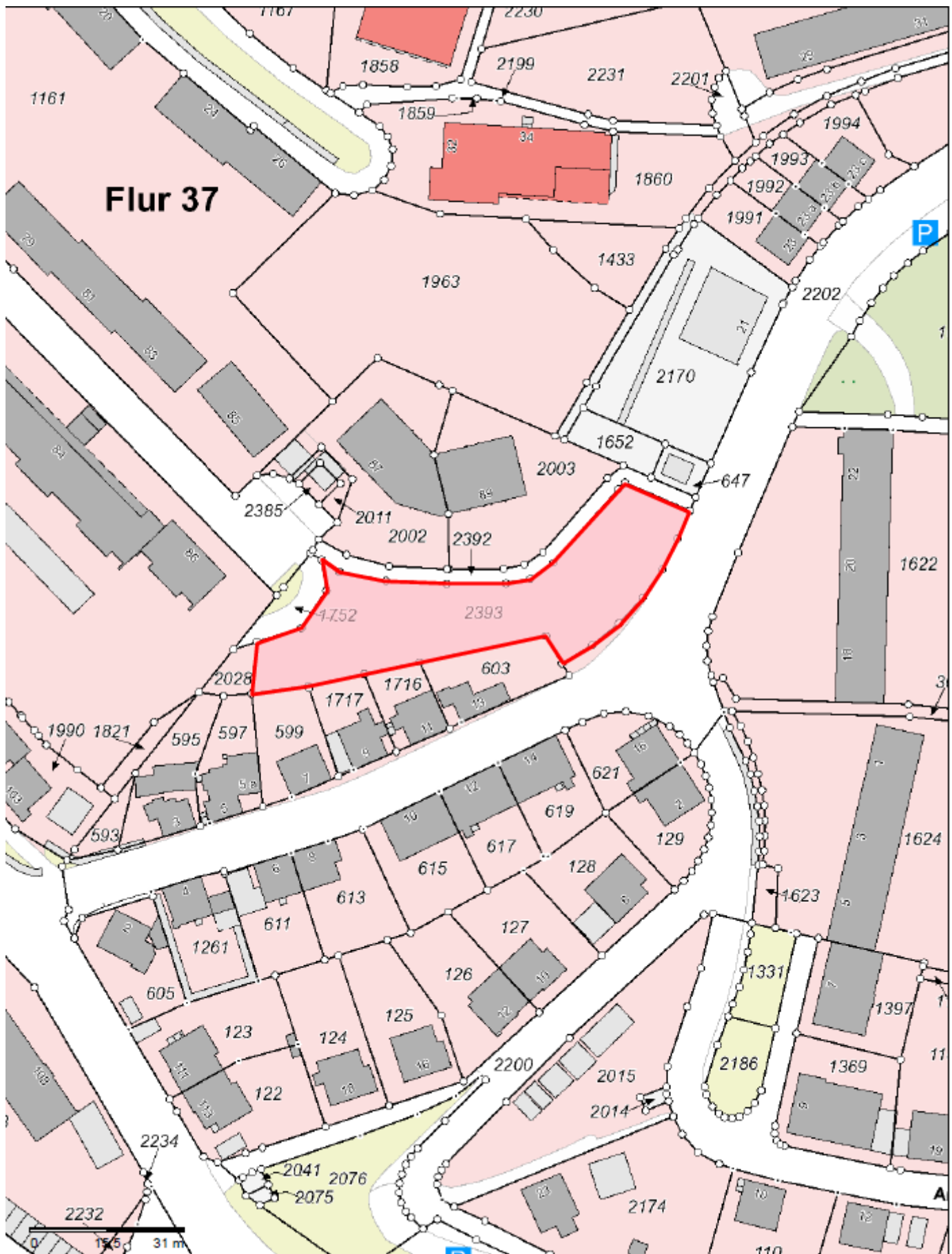
Für den freifinanzierten Wohnungsbau sind die geplanten Wohnflächen in m² anzugeben. Die Wohnfläche ist nach Wohnflächenverordnung anzugeben.

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 Erbbauszinssatz ergibt sich nach Addition das Angebot des Gesamterbbauszinses pro Jahr. Die Berechnung beinhaltet auch die Auswirkungen der Bindungsdauer, sodass ein Angebot des Gesamterbbauszins über die Laufzeit ermittelt wird, das mit 20% in die Bewertung einfließt.

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





Schrägluftbild Nordansicht



Schrägluftbild Westansicht