

Exposé und Aufforderung zur Angebotsabgabe

Sportplatz Schießbergstraße



Inhalt

1.		Das	Ange	bot auf einen Blick	3
2.	;	Sta	dträun	nliche Einordnung	3
	2.1	1.	Unive	rsitätsstadt	3
	2.2	2.	Der S	tadtteil Geisweid	4
3.		Die	Entwi	cklungsfläche "Sportplatz Schießbergstraße"	5
	3.1	1.	Fläch	enaufteilung	5
	3.2	2.	Umge	ebung	6
	3.3	3.	Торо	grafie	6
	3.4	4.	Beste	hende Gebäude und Anlagen	6
	3.5	5.	Verke	ehr und Erschließung	7
	3.6	3.	Altlas	ten / Kampfmittel	8
3.7		7. Baula		sten	8
	3.8	3.	Denk	malschutz	9
	3.9	9.	Baum	n- und Gehölzbestand	9
	3.1	10.	Lä	rmschutz	9
	3.1	11.	Tra	assen und Leitungsrechte	9
	3.1	12.	Gr	undbuchbelastungen	9
	3.1	13.	Во	denrichtwert	9
4.	I	Ent	wicklu	ngsziele	9
	4.1	1.	Anfor	derungen an das Nutzungskonzept	LO
	4.2	2.	Anfor	derungen an Städtebau, Architektur, Freiraumplanung	l1
	4.3	3.	Anfor	derungen an den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung	l1
		4.3.	1.	Energiestandard/-versorgung	L1
		4.3.	2.	Durchgrünung	12
		4.3.	3.	Klima/Luft	12
		4.3.	4.	Wasser	12
	4.4	4.	Planu	ingsvorgaben für das Entwicklungsgebiet	13
	4	4.4.	1.	Baufeld A	13
		4.4.	2.	Baufeld B	L4
		4.4.	3.	Baufeld C	L4
	4.5	5.	Ersch	ließung	L4
5.	,	Verl	fahren	l	15

	5.1.	Allgemeine Hinweise	. 15	
	5.2.	Ausschreibende Stelle	. 16	
	5.3.	Angebots- und Verfahrenssprache	. 16	
	5.4.	Bietende Person	. 16	
	5.5.	Angebotsverfahren und -frist	. 17	
	5.6.	Einzureichende Unterlagen	. 18	
	5.7.	Fragen der Bietenden	. 19	
	5.8.	Bewertung	. 19	
	5.8	.1. Bewertungskriterien	. 19	
	5.9.	Verfahrensbedingungen	. 20	
6. Anhang2				

1. Das Angebot auf einen Blick

Die Universitätsstadt Siegen plant die Nachnutzung eines ehemaligen Sportplatzes sowie die Entwicklung der angrenzenden städtischen Grünfläche im Stadtteil Geisweid. Das Ziel ist die Entwicklung der rund 1,6 ha großen Fläche überwiegend für Wohnbebauung, zudem ist die Errichtung einer vierzügigen Tageseinrichtung für Kinder vorgesehen.

Die Fläche wird im Rahmen einer Konzeptausschreibung angeboten. Die Abgabe des Grundstücks erfolgt ausschließlich über Erbbaurechte. Für den Zeitraum der Bebauung bis zum Bezug – längstens aber für die Dauer von drei Jahren nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrags – ist ein Erbbauzins nicht zu zahlen. Die Höhe des Erbbauzinses ist Bestandteil des Angebots.

Das im Folgenden erläuterte Konzept soll eine städtebaulich harmonische Umsetzung gewährleisten und architektonisch unterschiedliche Typologien ermöglichen.

Mittels des nachfolgend beschriebenen Verfahrens sollen Investoren gefunden werden, die unter Berücksichtigung der beschriebenen Bedingungen mit ihrem Konzept überzeugen. Der ausgewählte Entwurf mündet in einem durch die Universitätsstadt Siegen aufzustellenden Bebauungsplan, auf dessen Basis die Bebauung umgesetzt werden soll.

2. Stadträumliche Einordnung

2.1. Universitätsstadt

Die Universitätsstadt Siegen liegt im Westen des Kreises Siegen-Wittgenstein, südlich des Rothaargebirges (Abbildung 2, Seite 4). Als modernes Oberzentrum bietet die Stadt Siegen mit rund 102.000 Einwohnenden sämtliche öffentliche und private Versorgungseinrichtungen.

Siegen ist junge Universitätsstadt, Tagungsort von überregionaler Bedeutung und Zentrum für Wirtschaft und Kultur in Südwestfalen (Abbildung 1).



Abbildung 1: Daten und Fakten über die Stadt Siegen und die Region 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. 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 A 4 sowie die direkte Verbindung zu verschiedenen Bundesstraßen und Bundesbahnanbindungen ermöglichen eine gute Erreichbarkeit.

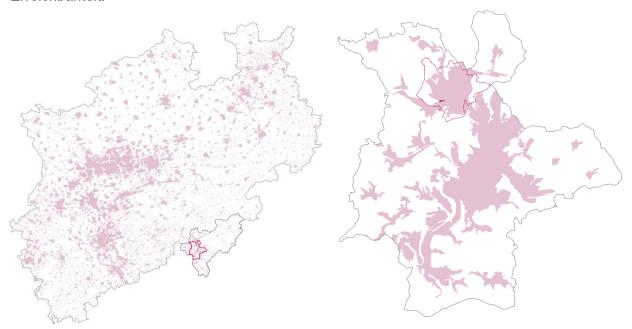


Abbildung 2: Verortung des Kreises Siegen-Wittgenstein und der Stadt Siegen im Land NRW

Abbildung 3: Verortung des Stadtteils Geisweid und der ausgeschriebenen Fläche im Siegener Stadtgebiet

2.2. Der Stadtteil Geisweid

Die Entwicklungsfläche befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Siegen im Stadtteil Geisweid (Abbildung 3). Geisweid gehört mit knapp 14.000 Einwohnenden auf 6,45 km² und seiner städtebaulichen Struktur zu den urban geprägten Stadtteilen der Stadt Siegen. Mit mehreren städtebaulichen Projekten wurden in den letzten Jahren diverse Bereiche des Stadtteils nachhaltig aufgewertet und die Qualität des öffentlichen Raums deutlich verbessert. Die umgesetzten Maßnahmen haben eine deutliche Attraktivitätssteigerung des Stadtbildes bewirkt. Beispielsweise bildet das neu gestaltete Rathausumfeld gemeinsam mit der bereits aufgewerteten Fußgängerzone einen öffentlichen Raum, der für neue Einzelhandelsansiedlungen und zum Aufenthalt von Passantinnen und Passanten bestens geeignet ist. Ein neuer Vollsortimenter hat im Jahr 2020 in zentraler Lage eröffnet.

Mit dem neu angelegten "Kloawender Garten" wurde eine Grünfläche zwischen der zentralen Einkaufslage und dem Quartier Hüttental geschaffen, in dem zugleich viele soziale Angebote Platz finden. Als Naherholungsbereich, insbesondere auch für das Wohnquartier Wenscht, dient in unmittelbarer Entfernung der denkmalgeschützte und kürzlich sanierte Dr.-Dudziak-Park.

3. Die Entwicklungsfläche "Sportplatz Schießbergstraße"

Das insgesamt ca. 1,6 ha große Gebiet liegt in etwa 1 km Entfernung zum Geisweider Zentrum und dessen zentralen Versorgungsbereich. In rund 5 km ist das Zentrum Siegen-Mitte zu erreichen. Die vormals als Sport- und Übungsplatz genutzte Fläche wird im Norden durch die Straße "Am Sportplatz", im Osten durch einen ca. 1.300 m² großen Spielplatz, der von der Straße "Am Sammetshain" erschlossen wird, im Süden durch die "Schießbergstraße" und im Westen durch die Sport- und Turnhalle der Gesamtschule "Am Schießberg" sowie eine Waldfläche begrenzt. Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer Kuppenlage, wobei das Gelände nach Norden und Süden abfällt (Abbildung 4).

Im Süden, Osten und Nordosten ist die Entwicklungsfläche von flächendeckender Ein- bis Zweifamilienhausbebauung umgeben. Nördlich befindet sich an der Straße "Am Sportplatz" ein neungeschossiger Solitärbau. An der unterhalb gelegenen "Hofbachstraße" stehen einige fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser. Diese hohen Gebäude können aufgrund der Geländeunterschiede aus dem Entwicklungsgebiet jedoch kaum wahrgenommen werden.

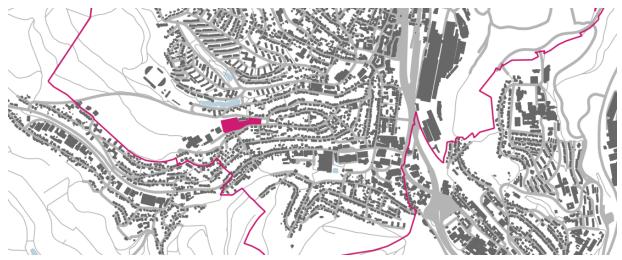


Abbildung 4: Verortung des Entwicklungsgebiets im Stadtteil Geisweid

3.1. Flächenaufteilung

Die Entwicklungsfläche liegt innerhalb der Flurstücke 1657, 2085 und 2086 der Flur 23 in der Gemarkung Geisweid und wird im Laufe des Verfahrens herausparzelliert.

Die Entwicklungsfläche umfasst ca. 1,6 ha inklusive der bisherigen Erschließungsfläche. Die neue Erschließungsstraße wird ebenfalls neu parzelliert und soll in städtischem Eigentum bleiben.

Die bebaute Parzelle 1656 (Flur 23, Gemarkung Geisweid) kann optional in die Planung mit einbezogen werden.

Die Fläche wird in drei Baufelder (A bis C) aufgeteilt, die sich räumlich an den vorhandenen Strukturen orientieren und sich in ihrer zukünftigen baulichen Nutzung unterscheiden (Abbildung 5, Seite 6).



Abbildung 5: Einteilung der Baufelder inkl. Darstellung der Straße sowie der optional zu erwerbenden Fläche (gestrichelt)

3.2. Umgebung

In unmittelbarer Umgebung der Fläche liegt in westlicher Richtung das Schulzentrum "Auf dem Schießberg". Im Schuljahr 2024/2025 werden hier rund 847 Schülerinnen und Schüler beschult.

Nördlich liegen in fußläufiger Entfernung die Park- und Erholungsfläche Dr.-Dudziak-Park mit dem großen und kleinen Schwanenteich, mehrere Gastronomiebetriebe sowie das Geisweider Sportzentrum "Hofbachstadion" mit seinen Nebenanlagen.

3.3. Topografie

Die zu bebauende Fläche kann durch die Vornutzung im Wesentlichen als eben bezeichnet werden in einem Höhenbereich von ca. 303 m ü. NHN (Baufeld A) bzw. ca. 301 m ü. NHN (Baufelder B und C). Beim Übergang von Baufeld A zu Baufeld B wird eine Höhe von ca. 1,5 m überwunden (siehe Anhang Nr. 1). Dieser Höhenunterschied soll durch maximale Bauhöhen im städtebaulichen Konzept berücksichtigt werden (siehe Kapitel 4.4). In nördlicher und südlicher Richtung weist das Gelände teils starke topographische Unterschiede zur Umgebung auf. Eine Herausforderung wird es daher sein, das Entwurfsgebiet in angemessener Form mit der Umgebung zu verknüpfen.

3.4. Bestehende Gebäude und Anlagen

An die Entwicklungsfläche angrenzend befinden sich vier Bestandsgebäude (Am Sportplatz Nr. 7-10), die auch über die Straße in das Quartier erschlossen werden (vgl. Kap. 3.7).

Entlang der südlichen Abgrenzung zur Schießbergstraße (Baufelder A und B) existiert eine teilweise mehrere Meter hohe Stützmauer (Abbildung 6 und Abbildung 7). Die Mauer ist in das Bewerbungskonzept einzubauen. Sie kann dazu erhalten oder abgerissen werden. Die Stützmauer wurde im Rahmen einer Bodenuntersuchung augenscheinlich betrachtet. Der Gutachter kommt zu der Einschätzung, dass eine direkte Belastung der vorhandenen Stützmauer nicht erfolgen sollte. Weitere Hinweise zum Abstand von nicht unterkellerten oder unterkellerten Gebäuden sind dem beigefügten Baugrundgutachten zu entnehmen (siehe Anhang Nr. 2). Auf dem Baufeld A ist zudem im nördlichen und südlichen Bereich eine Tribünenanlage vorhanden.

Bauliche Anlagen, wie die Stützmauer, sind durch den Auftragnehmenden zurückzubauen. Zu diesem Zweck ist vier Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten eine Abbruchanzeige mit Lageplan und kurzer Beschreibung des Vorhabens bei der zuständigen Behörde einzureichen.

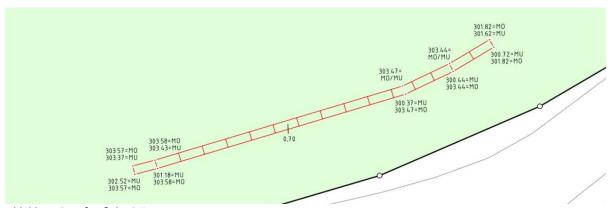


Abbildung 6: Aufmaß der Stützmauer



Abbildung 7: Verortung der Stützmauer

3.5. Verkehr und Erschließung

Individualverkehr

Über die umliegenden Straßen ist das Entwicklungsgebiet gut an das städtische und regionale Straßennetz angebunden.

ÖPNV-Anbindung

Das Gebiet ist derzeit über eine City-Linie vom Geisweider Busbahnhof und dem DB-Haltepunkt (Strecke Hagen-Gießen) aus zu erreichen. Die genauen Erreichbarkeiten können in der untenstehenden Tabelle eingesehen werden.

Fuß-/Radwegeverbindungen

Die Fläche durchziehen derzeit in verschiedenen Richtungen (z.T. nicht offizielle) Fußwege. Außerhalb des Gebietes können die umgebenen Straßen von Fußgängerinnen und Fußgängern auf Bürgersteigen genutzt werden. Entlang der Schießbergstraße ist jedoch nur ein straßenbegleitender Bürgersteig vorhanden.

Das klassifizierte Radwegenetz (Nord-Süd-Verbindung) ist nach ca. 1,4 km zu erreichen.

Die Erreichbarkeit einiger wichtiger Orte stellt sich wie folgt dar:

	Zu Fuß	Mit dem Fahrrad	Mit dem PKW	Mit dem ÖPNV
Bushaltestelle	ca. 2 Min.			
Stadtteilzentrum Geisweid	ca. 15 Min.	ca. 4 Min.	ca. 4 Min.	ca. 10 Min.
DB-Haltepunkt	ca. 25 Min.	ca. 5 Min	ca. 5 Min.	ca. 10 Min.
Stadtmitte Siegen		ca. 20 Min.	ca. 10 Min.	ca. 30 Min.
Kreuztal		ca. 30 Min.	ca. 15 Min.	ca. 50 Min.
Frankfurt			ca. 90 Min	ca. 150 Min.
Köln			ca. 60 Min.	ca. 105 Min.
Hagen			ca. 60 Min.	ca. 100 Min.

3.6. Altlasten / Kampfmittel

Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein liegen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten im Sinne des Bodenschutzgesetzes vor. Das Ergebnis einer im November 2020 beauftragten Baugrunduntersuchung ergab im Bereich der geplanten Bebauung keine wesentlichen Verunreinigungen (siehe Anhang Nr. 2).

Gemäß Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD-WL) ist in Luftbildern keine Kampfmittelbelastung erkennbar. Weitere Untersuchungen sind daher nicht nötig.

3.7. Baulasten

Auf dem Flurstück 1657 ist eine Baulast zu Lasten der Stadt Siegen eingetragen. Durch diese wird die Erschließung des Flurstücks 1658 gesichert. Daher ist die Zufahrt zu dem genannten Flurstück in jedem Fall zu erhalten und während der Bauphase sicherzustellen.

3.8. Denkmalschutz

Die Fläche befindet sich nicht in der Denkmalliste des Landes NRW. Es werden keine bodendenkmalpflegerischen Belange berührt. Nach jetzigem Kenntnisstand existieren im Entwicklungsgebiet keinerlei denkmalrechtliche Einschränkungen.

3.9. Baum- und Gehölzbestand

Im Entwicklungsgebiet sind zahlreiche Bäume vorhanden von denen der überwiegende Teil unter die Baumschutzsatzung der Stadt Siegen fällt (siehe Anhang Nr. 3 und Nr. 4).

An den Rändern der Baufelder A, B, C und dem Spielplatz befinden sich zumeist geschlossene, linienförmige Gehölzbestände. Insbesondere im westlich/nordwestlich an den Sportplatz angrenzenden Böschungsbereichen zur Turnhalle und zur Straße "Am Sportplatz" befinden sich (außerhalb der Baufelder) durchgewachsene Baumbestände, die zu erhalten sind. Wertvoll ist zudem der Gehölzgürtel um den bestehenden Spielplatz, der ebenfalls zu erhalten ist. An der nordöstlichen Ecke der Teilfläche C befindet sich am Rand des Spielplatzes eine Gruppe von vier Hainbuchen, die eine gemeinsame Krone bilden. Auch diese Gruppe ist zu erhalten.

Generelles Ziel der Planung ist es, den vorhandenen Baumbestand bei der weiteren Planung aufgrund seiner ökologischen und stadtplanerischen Wirkung so weit wie möglich zu erhalten. Bei den eingereichten Konzepten ist dies zu berücksichtigen. Sollte die Realisierung des Bebauungskonzeptes die Entfernung der Bäume erfordern, ist für entsprechende Ersatzmaßnahmen im Plangebiet zu sorgen.

3.10. Lärmschutz

Die Vornutzung als frei zugängliche Sport- und Freizeitanlage ließ Lärmwerte entsprechend der Sportanlagenlärmschutzverordnung zu. Durch die bauliche Entwicklung der Flächen sind keine erhöhten Lärmemissionen zu erwarten.

Trassen und Leitungsrechte

Das Baufeld B kreuzen von Süd nach Nord zwei Telekommunikationsleitungen. Die Verlegung von Leitungen sowie bauliche Maßnahmen sind durch den Bauträger/die Bauträgerin mit dem Leitungsträger abzustimmen (siehe Anhang Nr. 6).

3.12. Grundbuchbelastungen

Für die genannten Grundstücke liegen keine Grundbuchbelastungen vor.

3.13. Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt 145 €/m².

4. Entwicklungsziele

Für die Nachnutzung des aufgegebenen Sportplatzareals hat der Rat der Stadt Siegen am 26.06.2020 einen Konzeptionsbeschluss gefasst, mit dem die Absicht zur Bebauung der

Fläche grundsätzlich beschlossen wurde. Ziel ist es, die Fläche vornehmlich zu Wohnzwecken sowie für die Ansiedlung einer Kindertagesstätte zu nutzen. Insbesondere die soziale Mischung und die Funktionalität des Quartiers stehen hierbei im Vordergrund. Auf der Fläche ist eine Bebauung mit maximal 80 Wohneinheiten vorgesehen.

4.1. Anforderungen an das Nutzungskonzept

Auf der Entwicklungsfläche soll ein stabiles Quartier mit sozialer Mischung und Angebotsvielfalt entstehen. Diese Entwicklung soll durch eine Zusammensetzung aus öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen für unterschiedliche Nutzungsgruppen gewährleistet werden. Innovative Wohnkonzepte sind ausdrücklich erwünscht. Die öffentlich geförderten Mietwohnungen sollen insbesondere für ältere Menschen, Familien und Rollstuhlfahrende geeignet sein. Außerdem ist die Errichtung einer vierzügigen Kindertageseinrichtung vorgesehen. Vor dem Hintergrund einer qualitätsvollen und nachhaltigen Quartiersentwicklung sollen bereits in der städtebaulichen Planung folgende Ansätze Berücksichtigung finden:

- Flexible Reaktionsmöglichkeiten in Bezug auf Nutzungswandel und sich verändernde Nachfrage
- Diversifikation von Gebäude- und Nutzungstypen für unterschiedliche Zielgruppen und Nutzungsbedürfnisse
- Schaffung eines familienfreundlichen und generationsübergreifenden Quartiers
- Entwicklung hochwertiger öffentlicher und privater Freiräume durch die Schaffung von Platz-, Straßen und Grünräumen; Optimierung für den Aufenthalt und die wohnungsnahe Erholung
- Berücksichtigung klimatologischer Belange im städtebaulichen Konzept und bei der Ausgestaltung von Freiräumen
- Vernetzung mit dem umgebenen städtischen Kontext durch ein fuß- und fahrradfreundliches Straßen- und Verkehrsnetz
- Schutz der natürlichen Ressourcen
- Energieeffizienz der Gebäude (Dichte, Kompaktheit u.a.)
- Nutzung regenerativer Energien
- Barrierefreiheit

Da in Siegen ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum besteht, hat der Rat der Stadt Siegen im Jahr 2023 beschlossen, die Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen zu forcieren und fordert in neuen Baugebieten die Herstellung von mindestens 25 % der Wohnflächen mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Dies ist daher voraussetzendes Kriterium für einen Zuschlag in diesem Ausschreibungsverfahren. Für die geförderten Wohneinheiten ist eine Bindungsfrist über 30 Jahre zu sichern.

Mit dem Ziel, eine soziale Durchmischung des Quartiers zu erreichen, sind maximal 75 % der Wohneinheiten (50 % EKG A; 25 % EKG B) als geförderter Mietwohnungsbau zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass die zum Zeitpunkt der Antragsstellung gültigen Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen angewandt werden müssen. Die Wertung der eingereichten Angebote bleibt hiervon unberührt.

Insgesamt wird eine Nutzungsmischung des Quartiers angestrebt, die auch innerhalb der Baufelder wünschenswert ist. Angebote mit einer heterogenen und ausgeglichenen Nutzungsmischung werden hierbei besser bewertet. Auch die Realisierung besonderer Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen, Clusterwohnen, Tiny-Houses o. ä.) erhält bei der Bewertung zusätzliche Punkte.

Die Nutzung der zu integrierenden Kindertagesstätte ist für mindestens 30 Jahre als solche zu erhalten und zu sichern. Sollten sich für die errichteten Gebäude alternative Nutzungsmöglichkeiten ergeben oder ein Weiterverkauf der Gebäude angestrebt werden, ist dies nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin gestattet.

4.2. Anforderungen an Städtebau, Architektur, Freiraumplanung

Besonderer Wert wird auf den Städtebau sowie die Architektur gelegt. Ziel ist ein hochwertiges, homogenes Gesamterscheinungsbild, welches den städtebaulichen Kontext berücksichtigt. Dabei soll besonderer Wert auf die unterschiedliche Gestaltung und Adressbildung der einzelnen Baublöcke gelegt werden (u. a. durch Materialität/Farbe). Nicht gewünscht ist eine durchgängig gestaltete Großstruktur. Darüber hinaus wird Wert auf die Schaffung nutzungsbezogener privater und insbesondere gemeinschaftlicher Freiräume gelegt, mit Teilhabemöglichkeiten für alle Personengruppen. Vor diesem Hintergrund spielt besonders die Barrierefreiheit/-armut eine große Rolle. Die Freiraumgestaltung soll auf Ebene eines Gesamtquartiers ein einheitliches Erscheinungsbild schaffen. Die gebäudebezogenen, privaten und gemeinschaftlichen Freiräume sollen eine spezifische Adressbildung unterstützen und im Zusammenhang mit der Architektur der einzelnen Baufelder stehen. Zudem sollte die Anordnung der Gebäude den Anforderungen an ein gut belüftetes Quartier genügen. Satteldächer sind mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig. Flachdächer sollten mindestens extensiv begrünt werden. Gemeinschaftsgartenbereiche und Freiflächen innerhalb des Quartiers sind wünschenswert.

Stellplätze im öffentlichen Raum sind zu vermeiden. Sollten diese jedoch notwendig sein, ist die Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Siegen hinsichtlich der Gestaltungsvorschriften zu beachten. Gleiches gilt auch für die Anlage von Sammelstellplatzanlagen. Diese sind begrünt zu gestalten. Sollte auf dem angelegten Platz eine multifunktionale Nutzung geplant sein, kann in Absprache mit der Stadtverwaltung eine angepasste Gestaltung gewählt werden.

Die äußeren Rahmenbedingungen sind den planerischen Vorgaben in Kapitel 4.4 zu entnehmen.

4.3. Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

Durch die Entwicklung des Baugebietes sollen die Klimaschutz- und Klimaanpassungsziele der Stadt Siegen unterstützt werden. Im Folgenden werden die unterschiedlichen Bereiche beschrieben.

4.3.1. Energiestandard/-versorgung

Die zu errichtenden Gebäude müssen mindestens den gesetzlich geforderten Mindeststandard (aktuell Energieeffizienzstandard 55) erfüllen. Konzepte, die Gebäude mit

einem besseren Standard vorsehen, erhalten eine höhere Bewertung. Bei gesetzlichen Änderungen bleibt die Wertung der eingereichten Angebote unberührt.

Ebenfalls wünschenswert sind innovative Konzepte zur Energieversorgung ganzer Baufelder oder optional der ganzen Fläche. Die Reduzierung fossiler Brennstoffe und die Reduzierung der CO₂-Emissionen ist dabei maßgeblich. Bei der städtebaulichen Anordnung und Ausrichtung der Gebäude sollte auf die optimale Nutzung von solarer Strahlungsenergie Rücksicht genommen werden. Zudem sind die technischen Voraussetzungen für deren Nutzung zu schaffen.

Die Verwendung von Solarziegeln oder in die Dachhaut integrierten Lösungen wird als gestalterisch ideal angesehen. Bei Flachdächern ist die Verwendung einer Solaranlage in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zu realisieren.

4.3.2. Durchgrünung

Neben den privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen soll eine angemessene Durchgrünung des Quartieres in die Planung integriert werden. Hier sind besonders die Anforderungen der Klimafolgenanpassung zu berücksichtigen und eine standortangepasste Bepflanzung zu wählen.

Bei der Freiraumgestaltung sind insbesondere private und gemeinschaftliche Flächen mit dem jeweiligen angestrebten Nutzungskonzept darzustellen. Unbebaute Flächen sind intensiv zu begrünen. Aufgrund der geringen Versorgung der Bewohnenden mit privaten Freiräumen wird insbesondere Wert auf die Ausgestaltung gemeinschaftlicher Flächen gelegt (Spielflächen, barrierefreie Treffpunkt für die Hausgemeinschaft, gemeinsame Gartenflächen zum Gärtnern, Bereiche für Naturerleben etc.). Das Bepflanzungskonzept und hier insbesondere das Baumkonzept sind auf die Erfordernisse des Brandschutzes abzustimmen. Carport- und Garagendächer sind mindestens extensiv zu begrünen, um eine maximale Durchgrünung des Quartiers sicherzustellen. Wenn möglich, sind auch die Fassaden der Gebäude zu begrünen.

4.3.3. Klima/Luft

Die Ausrichtung der Gebäude ist so zu wählen, dass den Anforderungen an Frischluftschneisen zur Belüftung des Quartiers Rechnung getragen wird.

4.3.4. Wasser

Bei der Gestaltung der Grün- und Freiflächen sind ausreichend Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen. Freiflächen sind so zu gestalten, dass sie bei Starkregenereignissen als Retentionsraum fungieren können.

Die Verwendung ökologischer und nachhaltiger Baustoffe ist erwünscht, entsprechende Konzepte erhalten eine höhere Bewertung.

4.4. Planungsvorgaben für das Entwicklungsgebiet

Für das Entwicklungsgebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durch die Stadt Siegen vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Die planerischen Vorgaben werden in den folgenden Unterpunkten aufgeführt und erläutert. Diese stellen Orientierungspunkte dar und dürfen geringfügig überschritten werden (Abbildung 8).

Unabhängig von den Vorgaben behält sich die Stadt im Rahmen der Zuschlagserteilung vor, die Rahmenbedingungen anzupassen, wenn dies städtebaulich erforderlich sein sollte.



4.4.1. Baufeld A

Abbildung 8: Bemessungshöhen (BH) und angedachte Gebäudehöhen (GH)

Größe: ca. 8.850m²

Geschossigkeit: Zwei bis maximal vier Vollgeschosse jeweils zzgl. reduziertes

Geschoss (zurückspringend oder Satteldach etc.)

Bauweise: Mittlere bis höhere Dichte

Bauliche Nutzung: Überwiegend Mehrfamilienhäuser

<u>Erläuterung</u>

Die Aufteilung des Baufeldes A ist nicht parzellenscharf zu verstehen. Es soll eine Staffelung der Geschossigkeiten erreicht werden, die im Norden und im Westen der ehemaligen Sportplatzfläche höhere Bauhöhen ermöglicht (bis zu vier Vollgeschosse), während die Gebäude im südlichen Bereich im Übergang zum Baufeld B niedriger ausgestaltet werden sollen.

4.4.2. Baufeld B

Größe: ca. 1.550m²

Geschossigkeit: Maximal zwei Vollgeschosse zzgl. reduziertes Geschoss

(zurückspringend oder Satteldach etc.)

Bauweise: Geringe Dichte

Bauliche Nutzung: Doppel-/Reihenhäuser; alternative Wohnformen

Erläuterung:

Um die Gebietsverträglichkeit zu gewährleisten und der vorhandenen Bebauung Rechnung tragen, sowie unter Berücksichtigung des Flächenzuschnitts (Engstelle) sollen hier kleinere Strukturen entstehen.

4.4.3. Baufeld C

Größe: ca. 3.300m²

Geschossigkeit: Maximal zwei Vollgeschosse zzgl. reduziertes Geschoss

(zurückspringend oder Satteldach etc.)

Bauweise: Mittlere Dichte

Bauliche Nutzung: Kindertagesstätte; Wohnen

Erläuterung:

Im Baufeld C ist die Errichtung einer Tageseinrichtung für Kinder kombiniert mit einer Wohnnutzung vorgesehen. Die Kombination kann horizontal oder vertikal realisiert werden. Für die vierzügige Kindertageseinrichtung ist eine Nutzfläche von 740 m² erforderlich zzgl. eines Außenspielgeländes (Grundstücksfläche für Außenanlage und Gebäude ca. 2.500 m²).

Im westlichen Teil ermöglicht die umgebende Bebauung etwas höhere Bauhöhen als im östlichen Teil.

Stellplätze für die Nutzung (Mitarbeitende, Hol-/Bring-Verkehr, Wohnungen) müssen in ausreichender Anzahl auf der Fläche untergebracht werden. Die Erschließung soll über die neue Stichstraße erfolgen, um den fließenden Verkehr möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Diese Teilfläche wurde bisher als Übungsplatz für Hunde genutzt.

4.5. Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung ist darauf zu achten, dass das Quartier vor dem Hintergrund eines zukunftsorientierten Mobilitätskonzepts geplant und umgesetzt wird. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Sharing-Angebote und alternative Mobilitätsformen mit zu berücksichtigen, um einen Modal Split zugunsten des Umweltverbundes zu ermöglichen. Der Straßenquerschnitt sollte als "Shared space" ausgebildet und demnach für alle Nutzungs- und Mobilitätsgruppen gleichermaßen attraktiv sein.

Die MIV-Anbindung der Baufelder A bis C an den öffentlichen Verkehrsraum erfolgt über eine vom Bauträger neu zu bauende Stichstraße von der Straße "Am Sportplatz" (Abbildung 9). Der Verlauf der Stichstraße bis zum Übergang in das Baufeld A ist aus dem Strukturkonzept ersichtlich. Eine Erschließung der Fläche über die Schießbergstraße sowie über das Flurstück 1656 ist auszuschließen. Die Investoren verpflichten sich, die Erschließung – Straße, Wasser, Kanal inkl. der jeweils erforderlichen Anschlussleitungen – in dem für die geplante Nutzung erforderlichen Umfang nach dem Stand der Technik auf ihre Kosten für das gesamte Baugebiet zu erbringen. Die Ausbauplanung ist mit der Abteilung Straßen und Verkehr der Stadt Siegen abzustimmen und durch diese freizugeben. Die Haupterschließungsstraße soll in das Eigentum der Stadt Siegen übergehen, daher ist für diese Fläche kein Erbbauzins zu entrichten.



Abbildung 9: Verortung der Zufahrt sowie der Stützmauer

5. Verfahren

5.1. Allgemeine Hinweise

- 1. Makleraktivitäten sind nicht erwünscht.
- 2. Eine Belastung des Grundbuchs vor Erbbaurechtsumschreibung ist nicht möglich.
- 3. Kosten für die Erstellung der Konzepte und Entwürfe werden von Seiten der Universitätsstadt Siegen nicht erstattet.
- 4. Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die zur Verfügung gestellten Pläne ein. Änderungen bleiben vorbehalten. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- 5. Diese Angaben stellen kein rechtsgeschäftliches Angebot der Universitätsstadt Siegen für ein Erbbaurecht der Grundstücke dar. Insbesondere ergibt sich hieraus keine Verpflichtung der Universitätsstadt Siegen zur Abgabe der Grundstücke im Wege des Erbbaurechts. Die Interessenten können daher aus der Teilnahme am Verfahren keine Verpflichtung der Universitätsstadt Siegen herleiten und insofern auch keine Ansprüche gegen die Universitätsstadt Siegen geltend machen.
- 6. Die Universitätsstadt Siegen behält sich vor, das Verfahren jederzeit abzubrechen oder ganz aufzuheben. Eine Erstattung von Aufwendungen findet nicht statt. Die Unterlagen werden nicht zurückgesendet.
- 7. Während des Zeitraums der Veröffentlichung bis zum Zeitpunkt der Abgabe der Unterlagen zur Abgabefrist kann nicht ausgeschlossen werden, dass Ergänzungen, Hinweise oder Änderungen hierzu vorgenommen werden. Diese werden dann auf der Website der Stadt Siegen ersichtlich sein. Bitte sehen Sie daher für den Zeitpunkt der Veröffentlichung in regelmäßigen Zeitabständen die hier auf der Seite veröffentlichten Unterlagen ein oder nehmen Sie Kontakt zur genannten Ansprechperson auf.
- 8. Im Verfahren werden nur Angebote berücksichtigt, die vollständig, bedingungs- und vorbehaltsfrei innerhalb der Abgabefristen eingereicht werden.
 - Vollständigkeit: Das Angebot des Bietenden muss vollständig sein, d.h. es muss die geforderten einzureichenden Unterlagen, insbesondere das Formblatt, beinhalten.
 - Bedingungsfrei. Das Angebot des Bietenden darf an keine weiteren Voraussetzungen geknüpft sein, die nicht Bestandteil der Verfahrensbeschreibung sind.
 - Vorbehaltsfrei: Das Angebot des Bietenden darf keine Einschränkungen beinhalten.
- 9. Alle mit der Bewerbung ggf. anschließender Beurkundung und Durchführung der Erbbaurechtsbestellung verbundenen Kosten sowie die Kosten der Vermessung gehen zu Lasten des Erbbaurechtsnehmenden.

5.2. Ausschreibende Stelle

Universitätsstadt Siegen

Abteilung Stadtentwicklung, -planung und Liegenschaften

5.3. Angebots- und Verfahrenssprache

Die Angebote sind in deutscher Sprache anzugeben. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

5.4. Bietende Person

Die bietende Person entspricht der/dem späteren Erbbaurechtsnehmer/in des Grundstücks im Falle der Zuschlagserteilung.

Bitte beachten Sie bei Ihrer Angebotsabgabe daher darauf, das Angebot von den für das Grundstücksgeschäft zeichnungsberechtigten Vertretenden unterzeichnen zu lassen.

Als Bietende werden juristische Personen und Personengesellschaften als Einzelbietende oder als Zusammenschluss von juristischen Personen/Personengesellschaften zu Gemeinschaften von Bietenden zugelassen. Die Wahl der Rechts- bzw. Organisationsform steht den Bietenden frei. Sofern nicht ausdrücklich anders bestimmt, sind im nachfolgenden mit "Bietenden" sowohl einzelne Unternehmen als auch Gemeinschaften von Bietenden gemeint.

Mitglieder von Gemeinschaften von Bietenden müssen gesamtschuldnerisch haften und einen für die Vertretung der Bietendengemeinschaft in dem Konzeptverfahren bevollmächtigte Vertretungsperson bestimmen.

Bei der Erstellung des Entwurfes sind ein Architekt/eine Architektin sowie ein Landschaftsplaner/eine Landschaftsplanerin mit einzubeziehen.

5.5. Angebotsverfahren und -frist

Für die Ausschreibung der Fläche ist ein dreistufiges Verfahren vorgesehen, dessen Ablauf in der Abbildung 10 verdeutlicht wird.



Abbildung 10: Ablauf des dreistufigen Ausschreibungsverfahrens

Die Investorinnen und Investoren sind zunächst aufgefordert, einen Teilnahmeantrag auszufüllen, mit dem die Eignung geprüft wird sowie ein Motivationsschreiben mitzuliefern. Die Einreichung der Unterlagen findet über das Serviceportal der Universitätsstadt Siegen statt. Es kann über folgenden Link abgerufen werden: https://serviceportal.siegen.de/services.

Aus den eingegangenen Anträgen werden zehn Bewerbungen für die Erstellung eines Konzeptes ausgewählt. Dieses sollte Aussagen zu der inhaltlichen Idee, dem geplanten geförderten Wohnungsbau und ökologischen Rahmenbedingungen treffen. Zudem ist in dieser Phase die städtebauliche Idee des Entwurfs zu skizzieren und vorzustellen. Die Erstellung der Konzepte wird mit 1.500 € bedacht.

Im Anschluss an die Abgabe der Konzepte sind Gespräche mit den Bewerbenden geplant, in denen ein persönlicher Eindruck gewonnen sowie Fragen zum Entwurf geklärt werden können.

Aus den abgegeben Konzeptideen werden drei Teilnehmende für die Erarbeitung städtebaulicher Entwürfe ausgewählt. Diese sollen dann detaillierte Aussagen zu der städtebaulichen Gestaltung, ein zeitliches Umsetzungskonzept sowie ein Angebot für den Erbbauzins für die Fläche enthalten.

Eine Bewertung der städtebaulichen Kriterien wird durch den Gestaltungsbeirat der Universitätsstadt Siegen anhand der Bewertungsmatrix vorgenommen. Dieser gibt eine Empfehlung hinsichtlich eines Siegerentwurfs ab. Die endgültige Entscheidung wird von dem zuständigen politischen Gremium getroffen. Für den zweiten und dritten Platz wird eine Anerkennung von 5.000 € ausgezahlt.

Eine genaue Beschreibung der einzureichenden Unterlagen erhalten die Teilnehmenden jeweils im Vorfeld der Ausschreibungsrunde. Eine vorläufige Übersicht ist im Kapitel 5.6 aufgeführt.

5.6. Einzureichende Unterlagen

Die mit dem Angebot einzureichenden Unterlagen (Checkliste) sind in der untenstehenden Tabelle aufgeführt. Das Angebot soll in sich schlüssig und nachvollziehbar aufgebaut werden.

Nebenangebote sind nicht zugelassen.

Die Universitätsstadt Siegen behält sich vor, Nachweise und Unterlagen, auch zur Prüfung der Verfügbarkeit des Eigenkapitals und der Finanzierungszusagen Dritter, nachzufordern.

Die im Rahmen der Angebotsprüfung von Bietenden vorgelegten Erklärungen, Angaben und Nachweise etc. gehen in das Eigentum der Universitätsstadt Siegen über.

Die nach dem zur Verfügung gestellten Formblatt erforderlichen Angaben sind mit der Angebotsabgabe zu übermitteln. Zusätzlich dazu sind je nach Verfahrensstufe folgende Pläne und Abbildungen einzureichen:

1.	Teilnahmeantrag	Teilnahmeantrag über das ServiceportalMotivationsschreiben
2.	Konzeptphase	Beschreibung des Konzeptes mit Aussagen zu mindestens den folgenden Inhalten (max. 10 Seiten) Wohnen (u.a. Barrierefreiheit, Größe, Anzahl und Aufteilung der Wohnungen nach Marktsegmenten und Gebäude, ggf. Erläuterungen zu alternativen Wohnformen) Freiraumgestaltung Energetische Versorgung Ökologie Erschließung Mobilität Materialität/Fassadengestaltung Erläuterungen zur KiTa Städtebauliche Skizze
3.	Entwurfsphase	 Städtebauliche/Freiraumplanerische Idee als Lageplan mit Dachaufsicht im Maßstab 1:500 mit Darstellung von: Gebäudekörpern Dachbegrünung Geschossigkeiten inkl. Staffelgeschossen Höhe der baulichen Anlage Erschließung innerhalb des Gebiets

- o Stellplätze
- Schwarzplan im Maßstab 1:2.000 mit Darstellung der umliegenden Bebauung
- Zwei Schnitte entlang vorgegebener Schnittlinien (Ost-West und Nord-Süd im Maßstab 1:250 mit Höhenangaben zu allen Geschlossen, Wand- und Gebäudehöhen) mit Höhenangaben zu öffentlichen und privaten Freiflächen sowie Wand- und Gebäudehöhen.
- 3D-Ansicht/Massenmodell der geplanten und der umliegenden Bebauung (Detaillierte Renderings sind nicht erforderlich)
- Ausgefülltes Kalkulationsblatt zum Angebot (wird durch die Stadt Siegen bereitgestellt)
- Nachvollziehbarer Zeit- und Maßnahmenplan

Hinweis: Die Universitätsstadt Siegen behält sich vor, darüberhinausgehend Unterlagen von den Bewerbenden zu fordern.

5.7. Fragen der Bietenden

Fragen sind schriftlich an folgende Kontaktperson zu richten

AG 4/5-1 Stadtentwicklung: Karolin Wiegel

Telefon: 0271/404-2520

stadtentwicklung@siegen-stadt.de

Die Fragen werden schriftlich beantwortet und auf der Internetseite zum Konzeptverfahren anonymisiert für alle Bietenden veröffentlicht.

5.8. Bewertung

In der dritten Phase der eingereichten Angebote wird von den betroffenen Fachabteilungen eine Vorprüfung durchgeführt. Entwürfe, die die formelle Prüfung und Eignungsprüfung bestehen und bei denen keine Ausschlussgründe gegeben sind, werden der Jury (Bewertungsgremium) in anonymisierter Form vorgestellt. Der von der Jury erstellte Vorschlag zur städtebaulichen und architektonischen Bewertung fließt in die abschließende Bewertung durch die Auftraggeberin ein. Das zuständige politische Gremium wird schließlich über den Zuschlag entscheiden.

Ziel des Konzeptverfahrens ist der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags mit demjenigen Bietenden, der nach Maßgabe der nachfolgend bekannt gegebenen Zuschlags-Wertungskriterien das Konzept mit der höchsten Punktzahl abgegeben hat.

5.8.1. Bewertungskriterien

Die Bewertung der eingereichten Entwürfe wird anhand von im Vorfeld festgelegten Bewertungskriterien vorgenommen (siehe Anhang Nr. 5).

5.9. Verfahrensbedingungen

Das Erbbaurecht an den Grundstücken soll unter der Voraussetzung erfolgen, dass die zur Ausführung vorgesehenen Entwurfsarbeiten und das vorgesehene Nutzungskonzept realisiert werden. Das Verfahren richtet sich an investierende Personen, die an der Realisierung von Wohnungsbauvorhaben sowie Einrichtungen zur Kinderbetreuung Interesse haben. Das Bauvorhaben soll auf Grundlage des noch zu erstellenden Bebauungsplanes Nr. 436 umgesetzt werden. Die Universitätsstadt Siegen behält sich vor, weitere Unterlagen nachzufordern.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Erbbaurecht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Gemeindeorgane der Universitätsstadt Siegen steht. Sobald der für das Erbbaurecht erforderliche Beschluss des zuständigen Gemeindeorgans vorliegt, kann der Erbbaurechtsvertrag zu den hier genannten Bedingungen beurkundet werden.

Die Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages soll spätestens sechs Monate nach Ratsbeschluss erfolgen.

6. Anhang

- 1. Höhenplan (Ergänzung mit Baumbestand)
- 2. Baugrunduntersuchung
- 3. Baumstandorte
- 4. Baumschutzsatzung
- 5. Bewertungskriterien
- 6. Bestandspläne Ver- und Entsorgung
 - 6.1. ESi Kanalbestand
 - 6.2. Unitymedia
 - 6.3. SVB Gas
 - 6.4. SVB Wasser
 - 6.5. Telekom