Amt, Datum, Telefon

600.32 Bauamt, 23.08.2016, 51- 3224

Drucksachen-Nr.

3537/2014-2020

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	08.09.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Sennestadt (INSEK Stadtumbau Sennestadt)
hier: Nutzungskonzept Sennestadt-Pavillon

Betroffene Produktgruppe

11 09 01 generelle räumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Beschluss zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Stadtumbau Sennestadt: Bezirksvertretung Sennestadt (02.09.2010, TOP 5), Stadtentwicklungsausschuss (14.09.2010, TOP 14) und Rat der Stadt Bielefeld (23.09.2010, TOP 19); Drucksachen-Nr.: 1272/2009-2014

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Sennestadt unterstützt die Umsetzung des Nutzungskonzeptes (bau- und stadtkulturelle Nutzung) für den Sennestadt-Pavillon. Die Verwaltung wird beauftragt die energetische und barrierefreie Sanierung des Sennestadt-Pavillons vorzubereiten und gemeinsam mit dem Eigentümer umzusetzen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Begründung

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 23.10.2010 das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Stadtumbau Sennestadt (INSEK Stadtumbau Sennestadt) als Grundlage für die Festlegung als Stadtumbau- und Soziale Stadtgebiet sowie die Durchführung entsprechender Maßnahmen abschließend nach § 171 b Abs. 1 und § 171 e Abs. 3 BauGB beschlossen (Dr.-Nr. 1272/2009-2014).

Die von Prof. Reichow angelegten „Zwillings-Pavillons“ am Sennestadtring weisen sowohl funktionale als auch gestalterische Defizite auf. Dementsprechend erfolgte die Aufnahme des Projektes „Profilierung der Mitte – Pavillons“ unter Ziffer 10.5.3 in das INSEK Stadtumbau Sennestadt mit dem Ziel eine neue soziale und kulturelle Mitte am Sennestadtring zu schaffen. In diesem Zusammenhang wurde im INSEK Stadtumbau Sennestadt die Prüfung der Eignung leerstehender oder mindergenutzter Einrichtungen am Sennestadtring für soziale und kulturelle Nutzungen empfohlen.

Der Sennestadt-Pavillon wurde von 2010 bis Ende 2015 als Stadtteilbüro für den Stadtumbauprozess in der Sennestadt genutzt. War zunächst die Nutzung durch das Stadtteilmanagement (extern beauftragt Wohnbund NRW und später durch das Bauamt der Stadt Bielefeld) die hauptsächliche Nutzung, wurde der Pavillon bis Ende Ende 2015 zunehmend durch bürgerschaftliche Gruppierungen und kulturelle Veranstaltungen genutzt. Mieter des Pavillons war zuletzt das Sanierungsmanagement, welches durch die Arbeitsgemeinschaft alberts architekten Bielefeld und Institut für Bauforschung, Hannover umgesetzt wird.

Durch die vielfältige Nutzung des Pavillons für unterschiedliche Akteursgruppen wird der Sennestadt-Pavillon heute als Stadtteilnutzung wahrgenommen. Er steht auch symbolisch für einen erfolgreichen Erneuerungsprozess der Sennestadt und ist als öffentlicher Ort etabliert.

Der Pavillon weist jedoch Mängel hinsichtlich der aktuellen energetischen Standards und differenzierter Nutzungsmöglichkeiten auf. Demnach soll das Ziel verfolgt werden, den Sennestadt-Pavillon weiterhin als Stadtteilnutzung offen zu halten und ihn energetisch aufzuwerten. Dies entspricht den Zielsetzungen, die im Rahmen des Stadtumbaus und des Projektes zur energetischen Stadtsanierung verfolgt werden. Neben einer energetischen Sanierung, ist eine barrierearme Gestaltung anzustreben, um die Nutzung des Gebäudes für alle Besucherinnen und Besucher zu ermöglichen.

Das Büro Jung Stadtkonzepte, Köln wurde zur Klärung unterschiedlicher Nutzungsansprüche an den Pavillon und zur Erarbeitung eines konsensual getragenen Nutzungsvorschlages mit einer städtebaulichen Voruntersuchung zum Sennestadt-Pavillons beauftragt. Diese Untersuchung belegt die besondere städtebauliche Bedeutung der Pavillons und schlägt eine bau- und stadtkulturelle Nutzung des Sennestadtpavillons dar.

Förderung

Mit dem Zuwendungsbescheid Nr. 3/42/14 vom 11.12.2014 stehen für die energetische Sanierung und den barrierefreien Ausbau des Sennestadt-Pavillons 500.000 € zuwendungsfähige Kosten zur Verfügung, aufgeteilt in 80% Zuwendung und 20% kommunaler Eigenanteil. Der Durchführungszeitraum endet zum 31.03.2019.

Mit der energetischen und barrierefreien Sanierung wird der Sennestadt-Pavillon förderrechtlich als Gemeinbedarfseinrichtung einzuschätzen sein. Bei Gemeinbedarfseinrichtungen handelt es sich um öffentlichen Zwecken dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen, die die soziale, kulturelle oder verwaltungsmäßige Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes gewährleistet (Ziff. 11.3 Abs. 1 Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008).

Voraussetzung für eine Förderung ist ein städtebaulicher Gebietsbezug und die Herleitung der Maßnahme aus einem integrierten Handlungskonzept. Maßnahmen zur Umnutzung und

Modernisierung bestehender Gebäude werden entsprechend der Prinzipien der erhaltenden Stadterneuerung vorrangig gefördert.

Förderfähig sind dauerhaft unrentierliche Kosten. Sämtliche Erlöse und Einnahmen aus Verpachtung und Vermietung müssen grundsätzlich fördermindernd in die Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingebracht werden. Das bedeutet, die Nettokaltmiete/Nettopacht ist nach Abzug einer 20%igen Bewirtschaftungspauschale für Verwaltungskosten, Instandhaltungsaufwand und Mietausfallwagnis für einen Zeitraum von 10 Jahren von den Gesamtausgaben der Maßnahme abzusetzen.

Die Sennestadt GmbH hat den Sennestadt-Pavillon vor einigen Jahren erworben. Mit der geplanten bau- und stadtkulturellen Nutzung des Pavillons verzichtet, die Sennestadt GmbH auf potenzielle Mieteinnahmen, die bei einer rein gewerblichen Nutzung ggf. zu erwirtschaften wären. Für die gemeinnützige Eigentümerin Sennestadt GmbH sind dennoch rechnerisch Mieteinnahmen in Höhe von rd. 20.000 EUR jährlich zur Tragung von Zinslasten erforderlich. Es besteht ein Konsens zwischen der Sennestadt GmbH und der Stadt Bielefeld darüber, dass im Rahmen des zukünftigen Nutzungskonzeptes eine Finanzierung dieser Zinskosten gewährleistet werden soll. Die Auswirkungen dieser Mindestmieteinnahmen auf die Zuwendung aus Städtebaufördermitteln sind noch abschließend zu prüfen.

Nutzungskonzept für den Sennestadt-Pavillon

Das Ergebnis der städtebaulichen Voruntersuchung ordnet den Sennestadt-Pavillon in das städtebauliche Umfeld ein und schlägt eine öffentliche Nutzung mit einer bau- und stadtkulturellen Zweckbestimmung vor. Diese Nutzung folgt der erhöhten Aufmerksamkeit, die die Sennestadt aus baukultureller Sicht genießt. Folgende Nutzungsvorschläge werden im Zuge für eine Sanierung des Pavillons vorgeschlagen:

- Präsentation des historisches Stadtmodells

  Der städtebauliche Zeugniswert der Sennestadt hat in den letzten Jahren zu einer erhöhten Aufmerksamkeit der Fachöffentlichkeit geführt. Als tragendes Informationsmedium hat sich das große Sennestadtmodell bewährt, das zurzeit leider nur unzureichend der Öffentlichkeit präsentiert werden kann.

- Veranstaltungsraum

  Der Sennestadt-Pavillon hat sich in den letzten Jahren zu einem Begegnungsort für Bürgergruppen und bürgerschaftliches Engagement entwickelt. Auch der Bericht zur kulturellen Stadtteilentwicklung belegt die Bedeutung, die der Sennestadt-Pavillon als kulturellen Veranstaltungsort gewonnen hat. In Ergänzung zu den Räumlichkeiten des Sennestadthauses könnten im Pavillon kleinere Veranstaltungsräumlichkeiten angeboten werden.

- Anlaufstelle für Stadtführungen

  Vom Sennestadtverein organisiert finden regelmäßig Stadtführungen rund um die Ideen und Visionen des Stadtplaners Prof. Reichow statt. Der Sennestadt-Pavillon bietet sich als zentraler Ausgangspunkt und Informationsstand für die Stadtführungen an.

Zusätzlich zur öffentlichen Nutzung des Pavillons könnte eine Teilfläche mit folgenden Nutzungsmöglichkeiten vermietet werden:

- Bürofläche

  Da einige Bereiche des Sennestadt-Pavillons nur eingeschränkt barrierefrei sanierbar sind, wird die Entwicklung einer Bürofläche mit Bezug zum Nutzungsziel Bau- und Stadtteilkultur vorgeschlagen.

- Event- und Ausstellungsfläche

  Alternativ zur Bürofläche könnte eine Event- und Ausstellungsfläche entwickelt und an Interessenten und Akteure der Bau- und Stadtteilkultur temporär vermietet werden.

Eine Verlagerung des Bezirksamtes aus dem Sennestadthaus in den Pavillon wird im Rahmen des Nutzungskonzeptes nicht befürwortet.

Weiteres Vorgehen

Auf der Basis der Entscheidung über das zukünftige Nutzungskonzept sind gemeinsam mit der Bezirksregierung Detmold und mit den zuständigen Akteuren die vorgeschlagenen Nutzungsmöglichkeiten, das weitere Vorgehen und die Finanzierungsmöglichkeiten weiter zu klären. Dies erfolgt insbesondere in enger Abstimmung mit der Eigentümerin Sennestadt GmbH.

Mit Beschluss der Bezirksvertretung Sennestadt wir die Verwaltung beauftragt, die energetische und barrierefreie Sanierung auf Basis der städtebaulichen Voruntersuchung gemeinsam mit der Eigentümerin Sennestadt GmbH vorzubereiten und umzusetzen. Die Bezirksvertretung Sennestadt wird regelmäßig über Planungs- und Umsetzungsfortschritte informiert.

Clausen
Oberbürgermeister

Bielefeld, den