Bauamt, 29.06.2017, Jü., 3722
600.3 Gesamträumliche Planung und Stadtentwicklung

Zweckerklärung der Stadt Bielefeld für die Konversionsliegenschaften Wohnsiedlung Oldentruper Straße 106-106e / Sperberstraße 1-25a, 2-54a
Hier: Mitteilung im HWBA am 06.07.2017

Hintergrund

Mit Schreiben vom 01. März 2017 hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) der Stadt Bielefeld offiziell die Rückgabe der Wohnsiedlung Oldentruper Straße 106 – 106e / Sperberstraße 1-25a, 2-54a durch die britischen Streitkräfte mitgeteilt und die sogenannte Erstzugriffsoption unter den Voraussetzungen des Beschlusses des Haushaltsausschusses des Bundestages vom 21.03.2012 angeboten (s. HWBA am 16.03.2017, Mitteilungen, TOP 2.2 Ankauf Sperberstraße).

Mit der Erstzugriffsoption bietet sich der Stadt die Möglichkeit, die Wohnbaufläche ohne Bieterverfahren und zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert zu erwerben.

Zweckerklärung zur Wahrnehmung der Erstzugriffsoption

Innerhalb eines Zeitraums von in der Regel 6 Monaten nach der offiziellen Rückgabeerklärung durch die BImA (hier ab 01. März 2017) kann die Stadt Bielefeld schriftliche erklären, dass sie die Erstzugriffsoption wahrnehmen will und für welchen Zweck sie wahrgenommen werden soll (Zweckerklärung). Dazu gehört eine hinreichende Konkretisierung der planungsrechtlich zulässigen zivilen Nutzungen mit allen wesentlichen und für die Wertermittlung erforderlichen Daten, z.B. durch ein Nachnutzungskonzept.

Die schriftliche Bekundung der Stadt zur Wahrnehmung der Erstzugriffsoption ist als grundsätzliche Interessenbekundung zu verstehen. Sie verpflichtet die Stadt nicht zum Kauf der Liegenschaften. Eine Entscheidung zu einem möglichen Erwerb fällt zu einem späteren Zeitpunkt. Die Wahrnehmung der Erstzugriffsoption bietet der Stadt den Vorteil, eine offene Anbietung der Wohnflächen auf dem Markt bis zur Entscheidung über den Erwerb zurückstellen zu können.

Verzichtet die Stadt auf die Erstzugriffsoption, wird die BImA ein Bieterverfahren eröffnen und im Rahmen ihrer gesetzlichen Verpflichtung zum wirtschaftlichen Handeln die Liegenschaften an die Höchstbietenden veräußern. Die Stadt hat nach einem Verzicht auf die Erstzugriffsoption keinen Einfluss auf die Verhandlungen zwischen BImA und Dritten.

Aufgrund des aktuell hohen Bedarfes an bezahlbarem Wohnraum, des prognostizierten überaus positiven Bevölkerungswachstums und einer damit verbundenen langfristig anhaltendenden Wohnungsnachfrage in Bielefeld soll die Wohnfläche Oldentruper Straße/Sperberstraße dem zivilen Wohnungsmarkt zu sozialverträglichen Konditionen zur Verfügung gestellt werden. Die Wohnsiedlung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/4/10.01 und Nr. III/4/10.01-1. Änderung. Der bestehende Bebauungsplan sieht in diesem Bereich als Art der Nutzung Wohngebiet vor. Die zukünftigen Nutzungen im Bereich der Wohnfläche sollen nach Art und Maß auf der Basis des Bebauungsplanes weiterentwickelt werden.

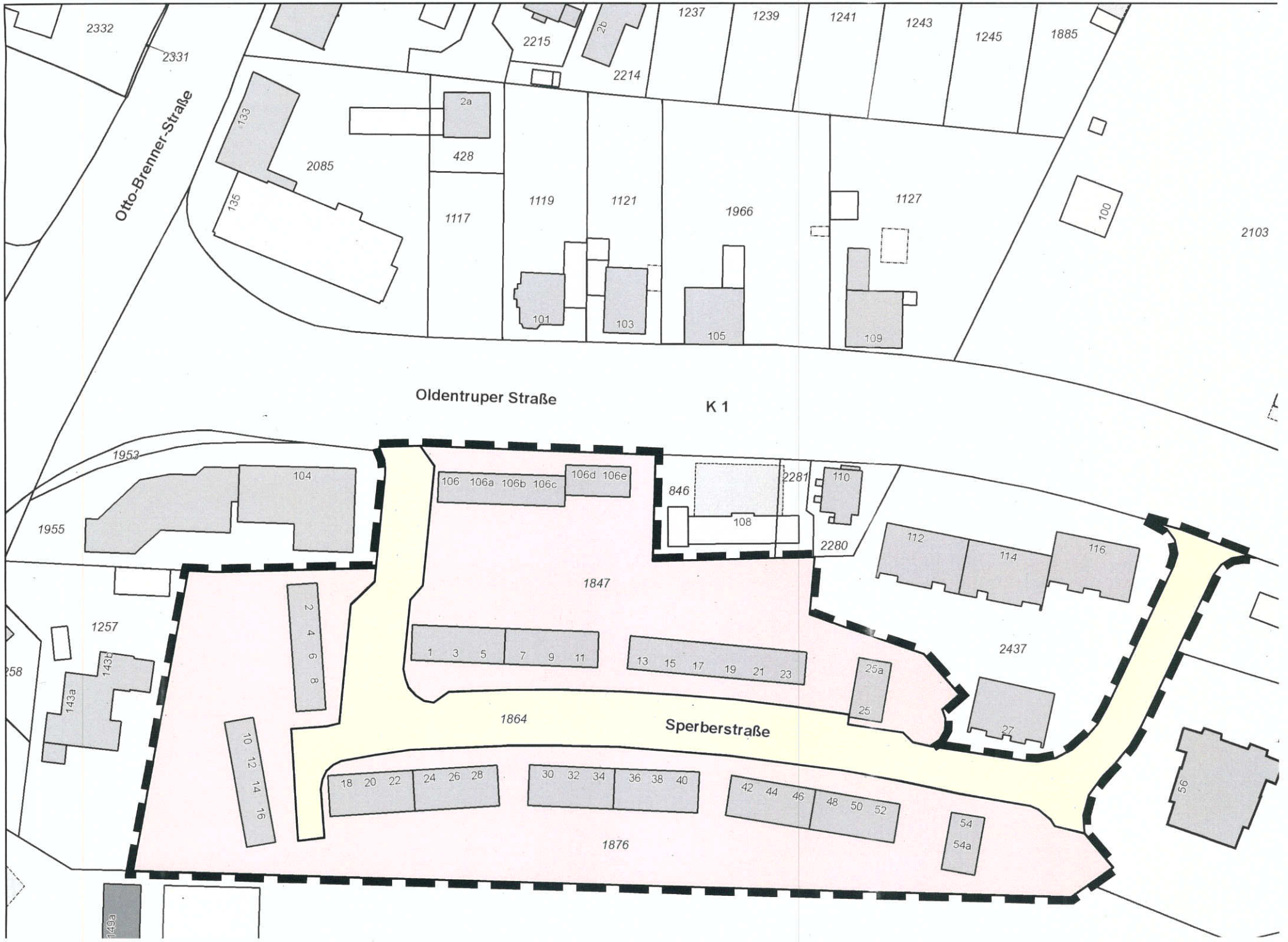
Die Zweckerklärung der Stadt Bielefeld zur Wahrnehmung der Erstzugriffsoption für die Konversionsliegenschaften Wohnsiedlung Oldentruper Straße 106-106e / Sperberstraße 1-25a, 2-54a (**s. Anlage**) soll zum jetzigen Zeitpunkt erfolgen, um die o.g. sechsmonatige Regelfrist zu wahren.

Weiteres Vorgehen

Es ist vorgesehen, für die Wohnsiedlung Sperberstraße/ Oldentruper Straße eine städtebauliche Bestandsaufnahme und -analyse extern zu beauftragen. Diese Wohnsiedlung ist in vielen Aspekten vergleichbar mit anderen Wohnstandorten der britischen Streitkräfte in Bielefeld. Unter Beteiligung der Öffentlichkeit soll zur weiteren Perspektivklärung ein Entwicklungs- und Sanierungskonzept für diesen Wohnstandort entstehen, das Aussagen zu bedarfsgerechten, standort- und stadtteilverträglichen künftigen Nutzungen und zu sinnvollen städtebaulichen, baulichen und wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen trifft. Die anstehende Untersuchung soll modellhaften Charakter entwickeln und in ihrer Methodik auf die anderen Wohnstandorte übertragbar gestaltet werden. Die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes soll von einer öffentlichen Beteiligung insbesondere der Wohnnachbarschaft begleitet werden. Derzeit werden die erforderlichen Schritte des Vergabeverfahrens für den Auftrag durchgeführt.

Die BImA veranlasst nach dem Erhalt der städtischen Zweckerklärung die Ermittlung des vollen Wertes der Konversionsliegenschaften Oldentruper Straße / Sperberstraße i. S. der Bundeshaushaltsordnung durch ein Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen (d.h. eines Sachverständigen in der Regel der BImA oder eines von der BImA beauftragten Gutachters). **Der Einsatz eines Gutachters durch die Stadt ist in Abstimmung mit der BImA möglich.** Die Grundstückswertermittlung kann in Abstimmung mit der BImA parallel zur geplanten Erarbeitung der städtebaulichen Bestandsaufnahme, -analyse und –bewertung des Wohnstandortes Oldentruper Straße/ Sperberstraße erfolgen. **Die ermittelten Daten liegen dann für das o.g. Entwicklungskonzept vor und können in die weiteren Entscheidungen einbezogen werden.** Sollte die Nachnutzung mit Rückbau und Neuordnung verbunden sein, erfolgt eine neue Bewertung. Relevant als Verkehrswert ist für die BImA immer der höhere Wert.

Über einen Kauf der Konversionsliegenschaften Wohnsiedlung Oldentruper Straße 106-106e / Sperberstraße 1-25a, 2-54a durch die Stadt bzw. eine privatrechtlich Gesellschaft/Unternehmen, Stiftung oder Anstalt, an denen die Gebietskörperschaften mehrheitlich beteiligt ist, muss erst nach der Verkehrswertermittlung entscheiden werden.


2332
2331
Otto-Brenner-Straße
2215
2b
2214
1237
1239
1241
1243
1245
1885
2a
133
2085
428
135
1117
1119
1121
1966
1127
100
2103
101
103
105
109
Oldentruper Straße
K 1
1953
104
106
106a
106b
106c
106d
106e
846
2281
110
108
2280
1955
1847
112
114
116
1257
2
4
6
8
1
3
5
7
9
11
13
15
17
19
21
23
25a
25
2437
27
143b
143a
1864
Sperberstraße
10
12
14
16
18
20
22
24
26
28
30
32
34
36
38
40
42
44
46
48
50
52
54
54a
56
1876
149a